



**Grundstücksmarktbericht 2007**  
für die Stadt Paderborn  
Berichtszeitraum: 01.01.2006 - 31.12.2006

**Impressum**

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn

Geschäftsstelle: Stadt Paderborn  
Vermessungsamt  
Zimmer 2.60, 2.62 und 2.69  
Pontanusstraße 55, 33102 Paderborn

Öffnungszeiten: Montag bis Donnerstag  
8.30 Uhr bis 12.30 Uhr und 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr  
Freitag, 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr  
sowie nach Vereinbarung

Telefon: (05251) 88-1685 oder 1684

Telefax: (05251) 88 2062

Internet: <http://www8.paderborn.de/gutachterausschuss>

E-Mail: [gutachterausschuss@paderborn.de](mailto:gutachterausschuss@paderborn.de)

Paderborn, im Februar 2007

Für die Abgabe dieses Grundstücksmarktberichtes wird nach allgemeiner Verwaltungsgebührenordnung eine Gebühr von 25,- Euro erhoben.

Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe jeglicher Art mit Quellenangabe gestattet.

| <b>Inhaltsverzeichnis:</b>  | <b>Seite</b> |
|---|--------------|
| 1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes .....   | 4            |
| 2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes .....  | 4            |
| 3. Einrichtung und Aufgaben des Gutachterausschusses .....  | 5            |
| 4. Umsätze .....  | 6            |
| 4.1 Anzahl aller eingegangenen Kauffälle - Entwicklung.....   | 6            |
| 4.2 Anzahl und Aufschlüsselung der Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs .....   | 7            |
| 4.3 Geldumsatz .....  | 7            |
| 4.4 Flächenumsatz (ohne Wohnungs- und Teileigentum).....  | 8            |
| 5. Unbebaute Grundstücke und Bodenrichtwerte .....  | 8            |
| 5.1 Baugrundstücke .....  | 8            |
| 5.2 Preisentwicklung in der Stadt und im übrigen Kreis Paderborn .....  | 10           |
| 5.3 Bodenrichtwerte für Wohnbauland .....   | 10           |
| 5.4 Bodenrichtwertentwicklung (überwiegend in mittleren Lagen).....   | 11           |
| 5.5 Bodenrichtwerte für Innenstadtlagen .....   | 11           |
| 5.6 Umrechnungskoeffizienten (U) für das Wertverhältnis gleichartiger Grund-<br>stücke bei unterschiedlicher baulicher Ausnutzung in der Innenstadt ..... | 12           |
| 5.7 Bodenrichtwerte für Gewerbebauland.....   | 13           |
| 5.8 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen .....   | 13           |
| 5.9 Erbbauzinsen für Wohnbauland .....  | 13           |
| 6. Bebaute Grundstücke .....  | 14           |
| 6.1 Kauffälle .....   | 14           |
| 6.2 Preise für ausgewählte Haustypen unterschiedlicher Baujahre.....  | 15           |
| 6.3 Preisveränderungen gegenüber dem Auswertzeitraum 2004/2005.....   | 15           |
| 6.4 Langfristige Preisentwicklung.....  | 16           |
| 7. Eigentumswohnungen .....   | 16           |
| 7.1 Kauffälle .....   | 16           |
| 7.2 Preisniveau und Entwicklung .....   | 17           |
| 8. Erforderliche Daten für die Wertermittlung ( § 12 GAVO NRW) .....  | 18           |
| 8.1 Bodenpreisindexreihen (1995=100) für Wohnbauland abgeleitet aus den Bodenrichtwerten .....  | 18           |
| 8.2 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke.....   | 19           |
| 8.3 Marktanpassungsfaktoren .....   | 21           |
| 8.4 Vergleichspreise von Eigentumswohnungen in kleinen Wohnanlagen .....  | 23           |
| 8.5 Liegenschaftszinssätze.....   | 23           |
| 8.6 Ertragsfaktoren .....   | 24           |
| 9. Rahmendaten.....   | 24           |
| 10. Sonstige Angaben.....   | 27           |
| 10.1 Grundstücksmarkt im übrigen Kreis Paderborn .....  | 27           |
| 10.2 Überregionaler Grundstücksmarkt und landesweites Bodenrichtwertinformationssystem .....  | 27           |
| 10.3 Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn .....  | 27           |

## Mietspiegel

## 1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Der Grundstücksmarkt im Gebiet der Stadt Paderborn war im Jahr 2006 durch einen deutlichen Rückgang der Umsätze gegenüber dem Vorjahr gekennzeichnet. Allerdings muss berücksichtigt werden, dass das Jahr 2005 bezüglich der Umsätze ein Spitzenjahr der vergangenen 7 Jahre war.

Für den Teilmarkt der **unbebauten Grundstücke** wurde der Verkauf von 182 Baugrundstücken für eine Ein- und Zweifamilienhausbebauung registriert. Damit weist dieser Teilmarkt ca. 80 Kauffälle weniger auf, als im Jahr 2005. Auch verglichen mit dem Zeitraum in den Jahren von 2000 bis 2004 ist dies ein eher geringer Umsatz. Dagegen weist der Verkauf von unbebauten Grundstücken für den Geschosswohnungsbau mit 30 registrierten Fällen einen um 10 % über dem Durchschnitt der vergangenen 6 Jahre liegenden Wert auf. Die 18 Kauffälle des gewerblichen Teilmarktes entsprechen nur knapp dem Durchschnitt der vergangenen Jahre.

Die Preise für Bauland sind im Jahre 2006 geringfügig gestiegen.

Der Umsatz der Kauffälle von Grundstücken, die mit **Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut** sind, ist im Jahr 2006 stark zurückgegangen. Gegenüber 464 registrierter Kauffälle derartiger Grundstücke im Jahr 2005 wurden im Jahr 2006 nur noch 251 Kauffälle registriert. Dieser Wert liegt auch unterhalb der durchschnittlichen Umsatzzahlen der Jahre 2000 bis 2004 in Höhe von rd. 341 Fällen. In den Umsatzzahlen der vergangenen beiden Jahre spiegelte sich insbesondere die Abschaffung der Eigenheimzulage zum 31.12.2005 wieder. Bei einer Mittelung der Kauffallzahlen der Jahre 2005 und 2006 ergibt sich ein durchschnittlicher Umsatz von Grundstücken die mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut sind von etwa 360 Kauffällen. Die 70 registrierten **Kauffälle über Mehrfamilienhäuser incl. gemischt genutzter Objekte** bedeuten gegenüber 2005 einen Rückgang von 6 Kauffällen. Gegenüber dem Durchschnitt der Jahre 2000 bis 2004 ist der Umsatz aber um gut 10 Fälle gestiegen. Im Jahr 2006 wurden **35 Kauffälle von bebauten Gewerbe- und Industriegrundstücken incl. Büro- und Handelsflächen** registriert. Dies ist seit 1994 der höchste Umsatz in diesem Teilmarkt; es wurden mehr als doppelt so viele gewerbliche Objekte gehandelt wie im Mittel der Jahre 2000 bis 2005.

Für bebaute Einfamilienhausgrundstücke incl. Doppelhaushälften und Reihenhäuser der Baujahre ab 1950 ergibt sich überwiegend ein stabiles Preisniveau. Während ältere Doppelhaushälften im Preis nachgaben, verzeichnen Reihenhäuser eher Preissteigerungen.

Auf dem Teilmarkt der **Eigentumswohnungen** wurden ca. 20 % weniger Kauffälle als 2005 registriert. Gegenüber den Vorjahren hat sich die Zahl der veräußerten Neubauwohnungen halbiert, Neubauten wurden überwiegend in guten bis sehr guten Lagen errichtet. Die Preise sind in allen Baujahresklassen um bis zu 5 % gesunken.

## 2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der Grundstücksmarktbericht gibt in generalisierter Form eine Übersicht über den Grundstücksmarkt für das Gebiet der Stadt Paderborn. Er wird jährlich seit 1994 vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn herausgegeben. Aufgabe des Grundstücksmarktberichtes ist es, die Umsatz- und Preisentwicklung darzustellen und über das Preisniveau zu informieren. Der Grundstücksmarktbericht dient damit allen Bürgern zur Information über den Immobilienmarkt.

Er basiert auf den Daten und Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn, die sich maßgeblich auf die Auswertung sämtlicher Verträge über Immobilienkäufe und -übertragungen im Stadtgebiet stützt.

Der Bericht wendet sich sowohl an die interessierte Öffentlichkeit als auch an Bewertungssachverständige zur Unterstützung ihrer Tätigkeit. Weiterhin wendet er sich an die freie Wirtschaft, die öffentliche Verwaltung sowie die Wissenschaft und Forschung, die auf Kenntnisse über den

Grundstücksmarkt angewiesen sind. Dies ist zum Beispiel in der Bau-, Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, bei Banken, Versicherungen und öffentlichen Verwaltungen im Bereich Städtebau, Bodenordnung und Wirtschaftsförderung der Fall.

Im Hinblick auf die unterschiedlichen Nutzer verfolgt der Bericht auch das Ziel, allgemein über die Tätigkeit des Gutachterausschusses zu informieren.

### 3. Einrichtung und Aufgaben des Gutachterausschusses

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind gemäß dem Bundesbaugesetz (BBauG) von 1960 bzw. dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 für den Bereich der kreisfreien Städte, der Kreise und großen kreisangehörigen Gemeinden eingerichtet worden. Sie sind selbstständige, unabhängige, an Weisungen nicht gebundene Kollegialgremien von Sachverständigen einschlägiger Fachrichtungen, die über spezielle Kenntnisse und Erfahrungen in der Grundstücksbewertung verfügen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn besteht zur Zeit aus 12 Mitgliedern, die hauptberuflich in den Bereichen Architektur, Bauingenieurwesen, Vermessungswesen, Landwirtschaft und im Steuerrecht tätig sind. Die Mitwirkung im Gutachterausschuss ist ehrenamtlich. Die Mitglieder werden von der Bezirksregierung Detmold nach Anhörung der Stadt Paderborn für die Dauer von 5 Jahren bestellt. Rechtliche Grundlage hierfür ist die Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Landes Nordrhein-Westfalen (Gutachterausschussverordnung NRW - GAVO NRW) vom 23.03.2004.

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

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

Zur Vorbereitung und Durchführung seiner Tätigkeit 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.

Nach den gesetzlichen Bestimmungen unterliegen sowohl der Inhalt der Kaufverträge als auch sämtliche sonstigen personenbezogenen Daten der Kaufpreissammlung grundsätzlich dem Datenschutz. Die Kaufpreissammlung und weitere Datensammlungen dürfen nur von den Mitgliedern des Gutachterausschusses und den Bediensteten der Geschäftsstelle zur Erfüllung ihrer Aufgaben eingesehen werden. Auskünfte aus der Kaufpreissammlung werden bei Vorliegen eines berechtigten Interesses erteilt,

sofern der Empfänger der Daten die Einhaltung datenschutzrechtlicher Bestimmungen zusichert. In anonymisierter Form können Auswertungen und Auskünfte aus der Kaufpreissammlung auch ohne Darlegung eines berechtigten Interesses abgegeben werden. Die für die Grundstückswertermittlung besonders bedeutsamen marktkonformen erforderlichen Daten haben keinen Personenbezug und werden gegen Entgelt abgegeben. Diese Daten haben für andere mit der Grundstückswertermittlung befasste Stellen, insbesondere die freien Sachverständigen, große Bedeutung.

Auskünfte über Bodenrichtwerte werden an jedermann erteilt.

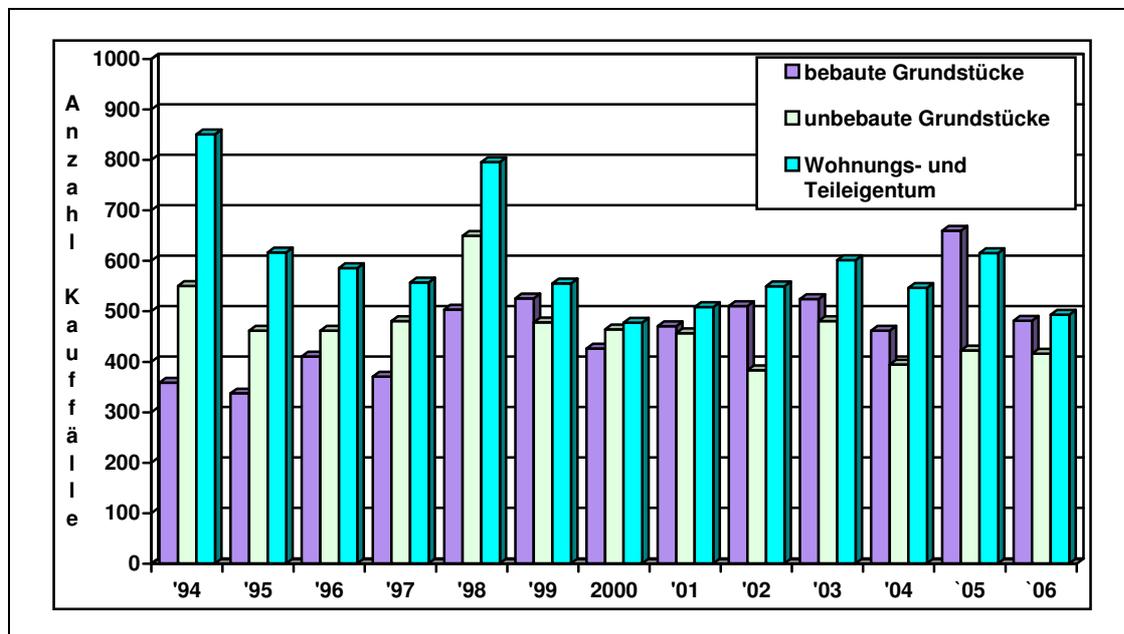
Der Grundstücksmarktbericht wird jährlich aus dem umfangreichen Datenmaterial der Kaufpreissammlung zusammengestellt. Anfragen von Eigentümern, Bauwilligen, Architekten, Bauträgern, Maklern, Sachverständigen und öffentlichen Stellen zeigen das Interesse an der komprimierten Zusammenstellung grundstücksrelevanter Daten. Rund 2.500 mündliche und schriftliche Auskünfte über Bodenrichtwerte oder Angaben aus dem Grundstücksmarktbericht, sowie die Erstellung von 49 Gutachten im Jahr 2006 belegen dieses Interesse. Hinzu kommen zahlreiche Zugriffe auf die Internetpräsentation des Gutachterausschusses.

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

#### 4. Umsätze

##### 4.1 Anzahl aller eingegangenen Kauffälle - Entwicklung

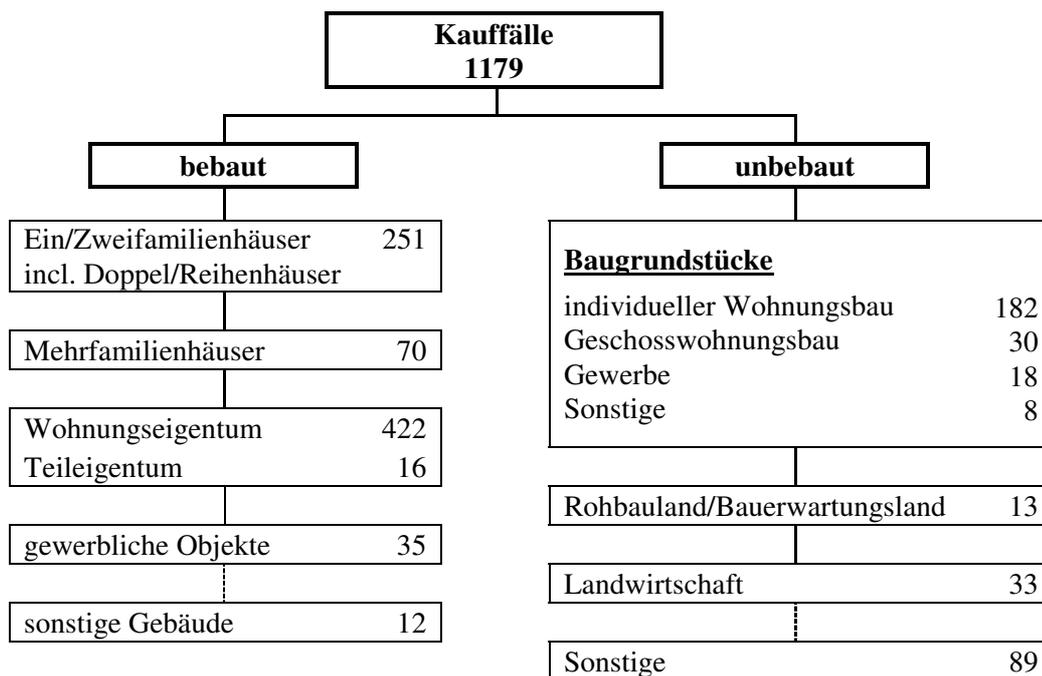
Jedes übertragene Grundstücks- bzw. Grundbuchobjekt bildet einen Kauffall. Enthält also ein Kaufvertrag mehrere selbständige Objekte – z.B. mehrere Eigentumswohnungen – geht die Anzahl dieser Objekte in die Zahl der Kauffälle ein. Damit ist die Anzahl der Kauffälle i. d. R. höher als die Anzahl der registrierten Kaufverträge.



Gesamtzahl: 1758 1414 1456 1407 1947 1558 1367 1434 1442 1605 1401 1696 1390

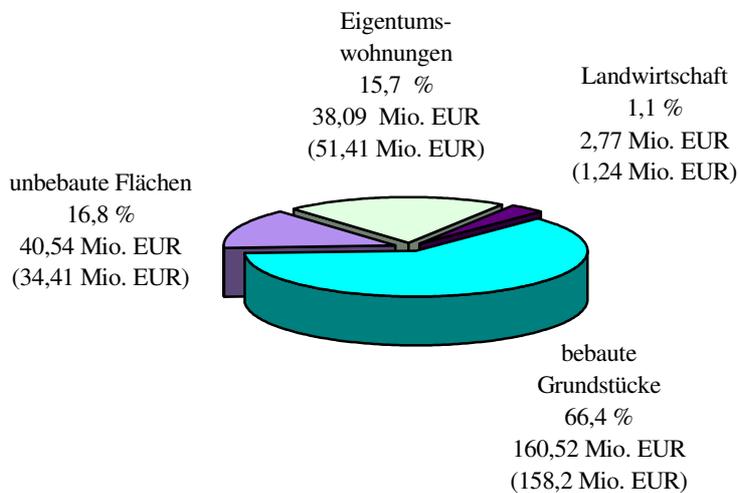
Die folgenden Darstellungen des Flächen- und Geldumsatzes basieren nicht auf den in der o. a. Grafik aufgeführten Kauffällen. Bei der Darstellung des Flächen- und Geldumsatzes werden Verträge des ungewöhnlichen Geschäftsverkehrs nicht herangezogen; dies sind z. B. Schenkungsverträge, Verträge unter Verwandten oder Tauschverträge.

4.2 Anzahl und Aufschlüsselung der Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs



4.3 Geldumsatz

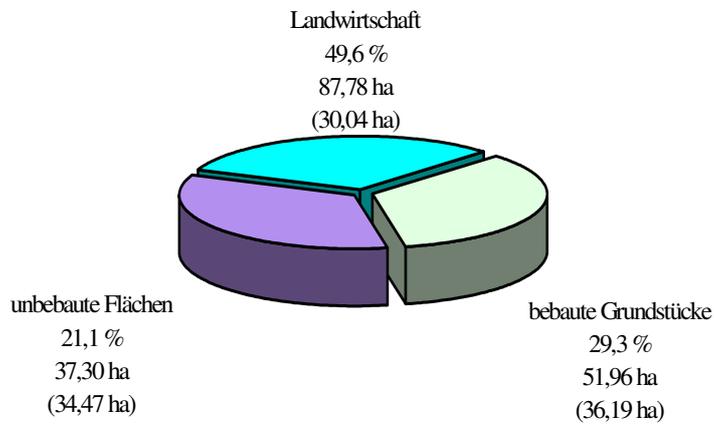
Gesamtumsatz 241,92 Mio. Euro (2005: 245,22 Mio. Euro)



|  | unbebaute Flächen | bebaute Grundstücke |
|--|-------------------|---------------------|
| <b>Ein- und Zweifamilienhausbau</b>                  | 14,87 Mio. EUR    | 58,35 Mio. EUR      |
| <b>Geschosswohnungsbau</b>                           | 5,59 Mio. EUR     | 35,10 Mio. EUR      |
| <b>Gewerbe/Industrie</b>                             | 13,01 Mio. EUR    | 65,66 Mio. EUR      |
| <b>sonstige Baulandflächen bzw. sonstige Gebäude</b> | 1,05 Mio. EUR     | 1,41 Mio. EUR       |
| <b>Rohbau- und Bauerwartungsland</b>                 | 4,21 Mio. EUR     | -                   |
| <b>sonstige unbebaute Flächen</b>                    | 1,81 Mio. EUR     | -                   |

4.4 Flächenumsatz (ohne Wohnungs- und Teileigentum)

Gesamtumsatz 177,04 ha (2005: 100,70 ha)

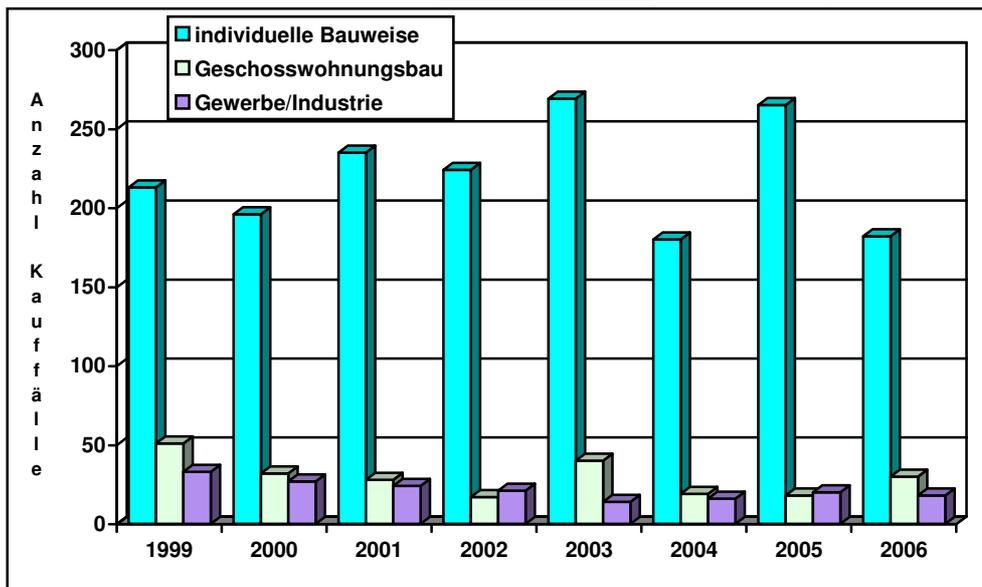


|   | unbebaute Flächen | bebaute Grundstücke |
|---|-------------------|---------------------|
| <b>Ein- und Zweifamilienhausbau</b>                 | 7,42 ha           | 13,43 ha            |
| <b>Geschosswohnungsbau</b>                          | 1,97 ha           | 6,75 ha             |
| <b>Gewerbe/Industrie</b>                            | 16,59 ha          | 28,60 ha            |
| <b>sonstige Baugrundstücke bzw. bebaute Objekte</b> | 1,92 ha           | 3,18 ha             |
| <b>Rohbau- und Bauerwartungsland</b>                | 4,28 ha           | -                   |
| <b>sonstige unbebaute Flächen</b>                   | 5,12 ha           | -                   |

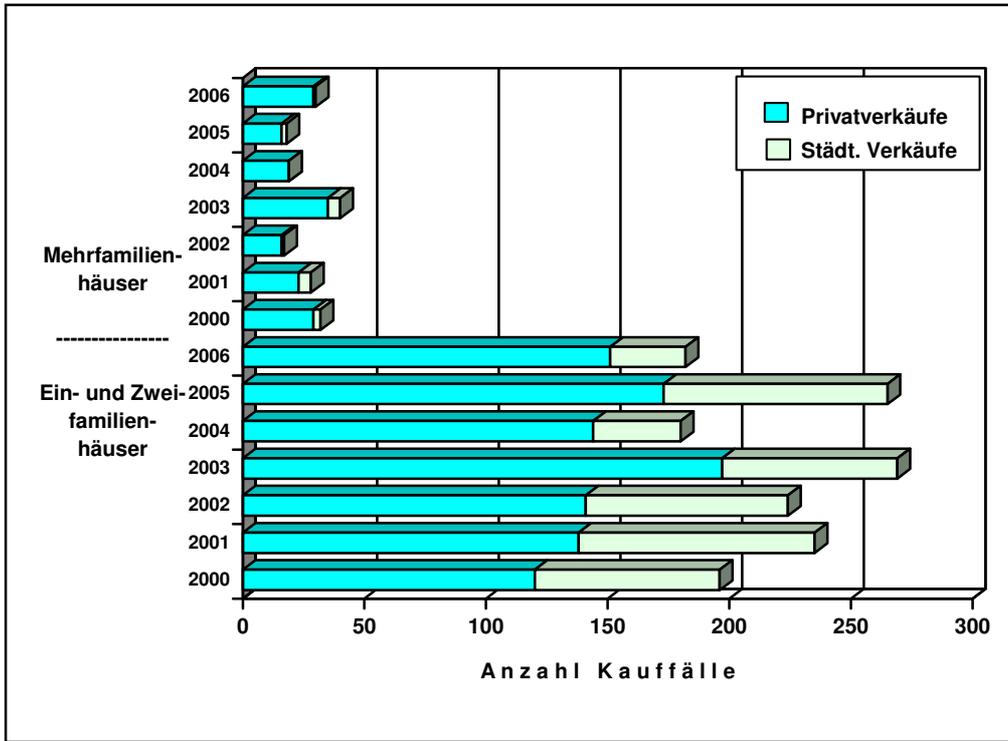
5. Unbebaute Grundstücke und Bodenrichtwerte

5.1 Baugrundstücke

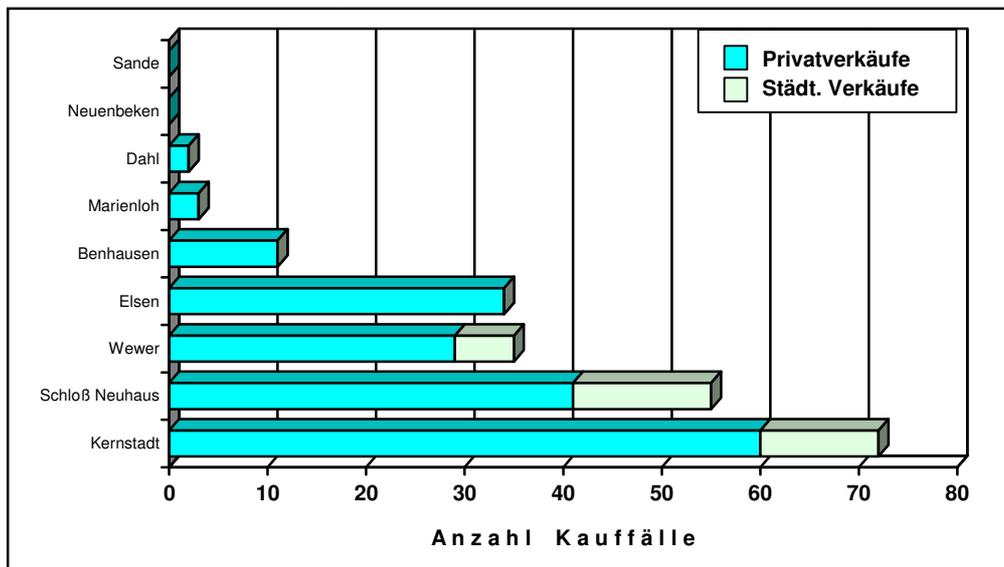
Anzahl der Kauffälle von Baugrundstücken - Entwicklung



Grundstücksverkäufe für die Wohnbebauung - Entwicklung

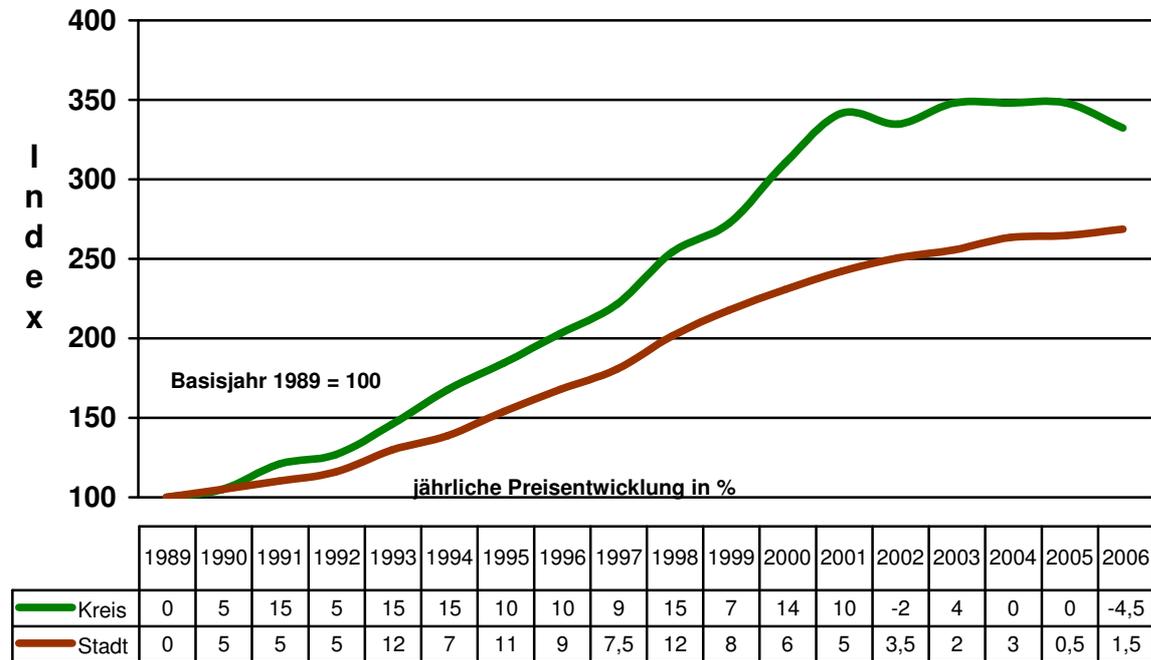


Verkäufe von Wohnbaugrundstücken in der Kernstadt und in den Stadtteilen



5.2 Preisentwicklung in der Stadt und im übrigen Kreis Paderborn

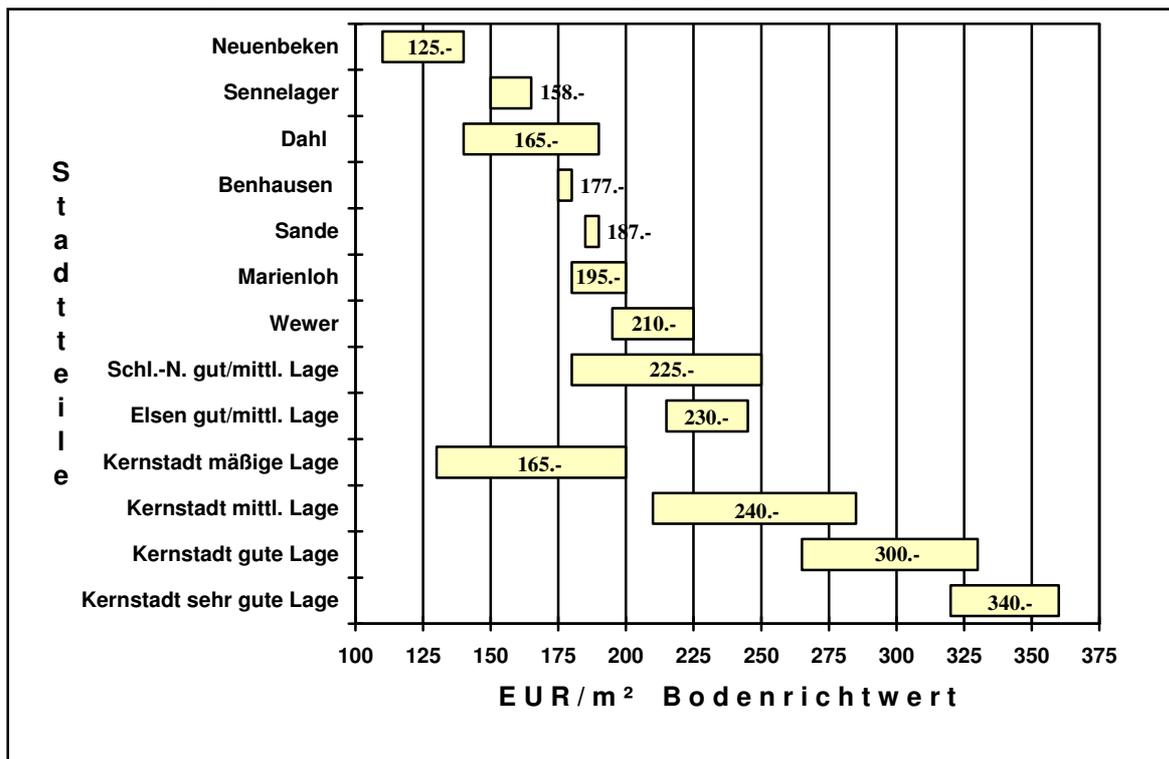
Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus



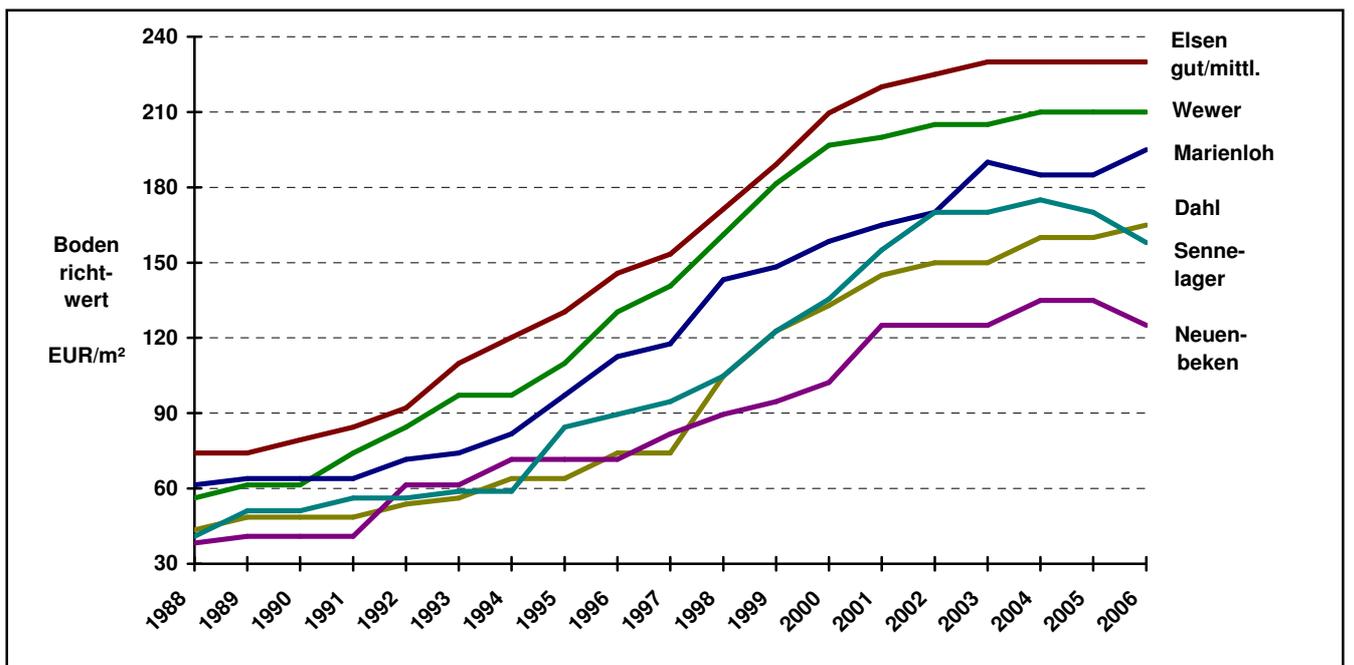
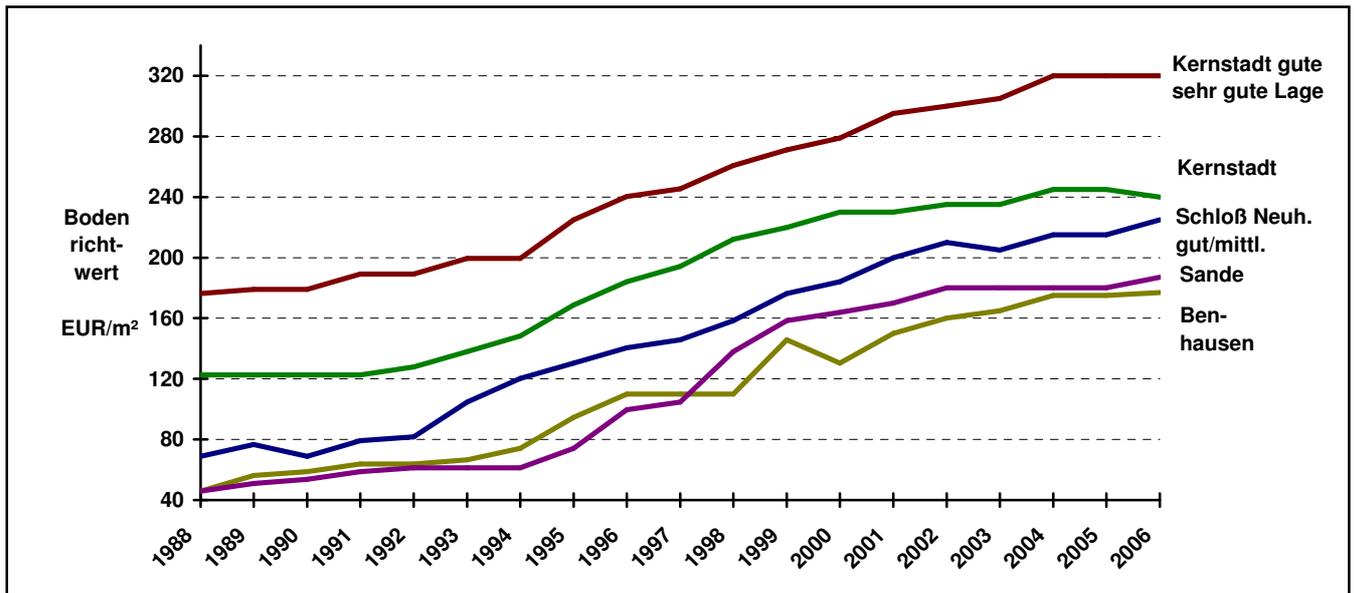
Die Preisentwicklung im Kreis Paderborn (Kaufpreise) basiert auf einer anderen statistischen Grundlage als die Preisentwicklung in der Stadt Paderborn (Richtwerte).

5.3 Bodenrichtwerte für Wohnbauland

Mittelwert und Wertspanne der Bodenrichtwerte von erschließungsbeitragsfreien Grundstücken zum Stichtag 01.01.2007



5.4 Bodenrichtwertentwicklung (überwiegend in mittleren Lagen)



5.5 Bodenrichtwerte für Innenstadtlagen

Bodenrichtwerte für Innenstadtlagen werden vom Gutachterausschuss alle zwei Jahre - aktuell zum 01.01.2006 – ermittelt und beschlossen. Gegenüber dem 01.01.2004 konnten **keine Wertveränderungen** festgestellt werden. Bis 1999 beschlossene Richtwerte sind weiter in **DM pro m²** ausgewiesen. Umrechnungskoeffizient: **1 Euro = 1,95583 DM**

| 1989          | 1991          | 1993          | 1995          | 1997          |
|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 1.700,- DM/m² | 1.800,- DM/m² | 2.400,- DM/m² | 2.600,- DM/m² | 2.700,- DM/m² |
| 2.300,- DM/m² | 2.400,- DM/m² | 3.200,- DM/m² | 3.500,- DM/m² | 3.600,- DM/m² |

| 1999          | 2001           | 01.01.2004     | 01.01.2006     |                        |
|---------------|----------------|----------------|----------------|------------------------|
| 3.100,- DM/m² | 1.600,- EUR/m² | 1.600,- EUR/m² | 1.600,- EUR/m² | GFZ 1,8 ; Lagewert 100 |
| 4.150,- DM/m² | 2.145,- EUR/m² | 2.145,- EUR/m² | 2.145,- EUR/m² | GFZ 3,5 ; Lagewert 100 |

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

#### Einordnung der Lagen für die Bodenrichtwerte in der Innenstadt

| Lage           | Lagewert | Wertespanne                            |
|----------------|----------|--|
| 1a-Lage        | 80 - 100 | 1.280,- bis 1.600,- EUR/m <sup>2</sup> |
| 1b-Lage        | 65 - 75  | 1.040,- bis 1.200,- EUR/m <sup>2</sup> |
| 2a/2b-Lage     | 40 - 60  | 640,- bis 960,- EUR/m <sup>2</sup>     |
| sonstige Lagen | unter 40 | unter 640,- EUR/m <sup>2</sup>         |

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

#### 5.6 Umrechnungskoeffizienten (U) für das Wertverhältnis gleichartiger Grundstücke bei unterschiedlicher baulicher Ausnutzung 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 |     |       |

**Beispiel:** Der Bodenrichtwert beträgt **1.200,- EUR/m<sup>2</sup>** (entspricht einem Lagewert von 75) bei einer GFZ von 1,8. Gesucht wird der Wert für ein Grundstück in gleichwertiger Lage mit einer GFZ von 2,7.

Umrechnungskoeffizient für GFZ 1,8 = 1,000

Umrechnungskoeffizient für GFZ 2,7 = 1,223

1.200,- EUR/m<sup>2</sup> x 1,223 / 1,000 = rd. 1.470,- EUR/m<sup>2</sup>

### 5.7 Bodenrichtwerte für Gewerbebauland

| Stadtteil      | Grundstückswert [ EUR/m <sup>2</sup> ]<br>erschließungsbeitragsfrei<br>- Lage - |        |       |
|----------------|---|--------|-------|
|                | gut   | mittel | mäßig |
| Kernstadt      | 82  | 65     | 45    |
| Schloß Neuhaus | 77  | 50     | 37    |
| Elsen          |   | 58     |       |
| Marienloh      |   | 45     |       |
| Wewer          |   | 42     |       |

Die Richtwerte beziehen sich auf klassische Gewerbegebiete und beinhalten keine Kauffälle für den Einzelhandel. Lediglich die gewerblich definierten Richtwertgebiete im Verlauf der Detmolder Straße (120,- EUR/m<sup>2</sup>) und im Bereich des oberen Frankfurter Weges (95,- EUR/m<sup>2</sup>) berücksichtigen teilweise eine derartige tertiäre Nutzungsform.

### 5.8 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen

Im Stadtgebiet werden vier landwirtschaftliche Richtwerte vom Gutachterausschuss ermittelt und beschlossen. Auf Grund des regen Grundstücksverkehrs im Jahre 2006 konnten alle Richtwerte über eine ausreichende Zahl von Verkaufsfällen abgeleitet werden. Zwei der vier Richtwerte blieben unverändert; ein weiterer wurde angehoben und der vierte musste zurückgenommen werden. Im Einzelnen ergeben sich folgende Werte:

|  |                         |
|--|-------------------------|
| Elsen/Wewer:                             | 3,30 EUR/m <sup>2</sup> |
| Sande/Schloß Neuhaus:                    | 3,00 EUR/m <sup>2</sup> |
| Marienloh/östliches Paderborn/Benhausen: | 2,90 EUR/m <sup>2</sup> |
| Neuenbeken/Dahl:                         | 2,30 EUR/m <sup>2</sup> |

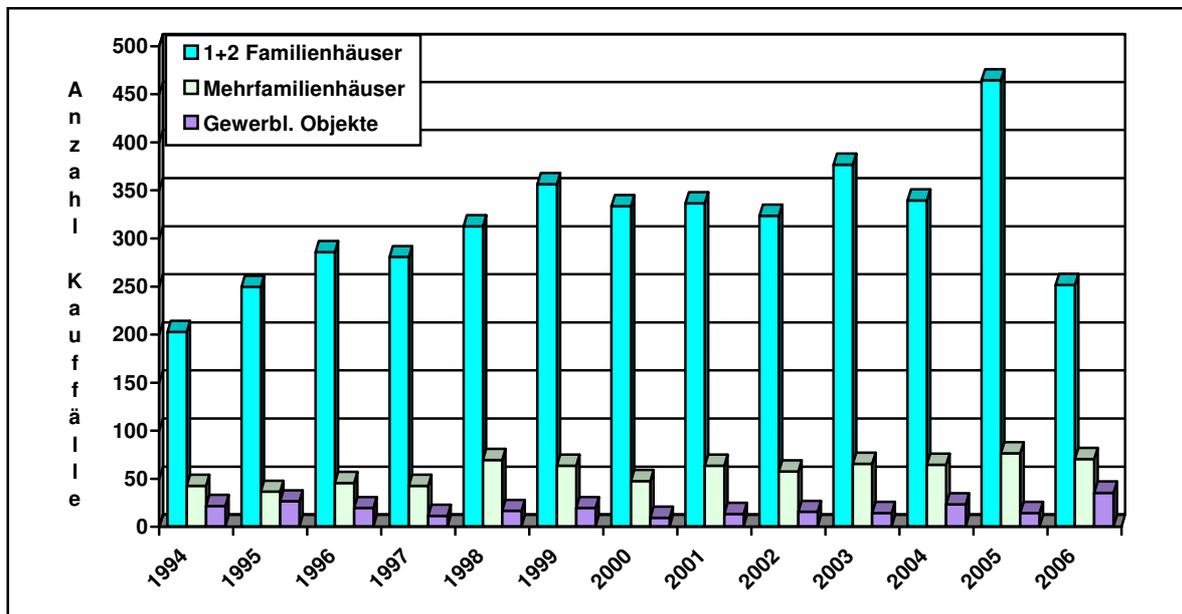
### 5.9 Erbbauzinsen für Wohnbauland

Im Jahr 2006 wurden dem Gutachterausschuss zwei Verträge übermittelt, in dem ein Erbbaurecht bestellt wurde. Die Höhe des Zinssatzes bestätigt die auch in der Vergangenheit vereinbarten Erbbauzinsen von rd. 4,0 %. Eine Anpassungsklausel zur Wertsicherung des Erbbauzinses ist üblich.

## 6. Bebaute Grundstücke

### 6.1 Kauffälle

Anzahl von Kauffällen bebauter Grundstücke – Entwicklung



Die Kauffälle des bebauten Teilmarktes verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Gebäudearten (in Klammern die Zahlen des Jahres 2005):

| Art der Objekte                | Kauffälle gesamt | davon Neubauten |
|--------------------------------|------------------|-----------------|
| Reihenhäuser                   | 39 (164)         | 22 (40)         |
| Doppelhaushälften              | 131 (162)        | 45 (63)         |
| freistehende Einfamilienhäuser | 67 (93)          | 3 (11)          |
| Zweifamilienhäuser             | 14 (45)          | 0 (2)           |
| Mehrfamilienhäuser             | 70 (76)          | 0 (0)           |
| gewerblich genutzte Objekte    | 35 (14)          | 1 (1)           |

Mit 251 registrierten Kauffällen über Ein- und Zweifamilienhäuser incl. Reihenhäuser und Doppelhaushälften sank die Anzahl der Kauffälle gegenüber dem vergangenen Jahr um rd. 46 %. Dies signalisiert zwar einen drastischen Einbruch, es muss aber auch berücksichtigt werden, dass die Verkaufszahlen im Jahre 2005 stark von der Abschaffung der Eigenheimzulage geprägt waren. Im Jahr 2005 wurde der Erwerb von eigengenutzten Wohnimmobilien aus diesem Grunde vorgezogen. Das zeigt auch das Mittel der Verkaufszahlen für die Jahre 2005 und 2006. Hier ergibt sich eine Anzahl von rd. 360 Kauffällen und damit ein für die Jahre 2000 bis 2004 üblicher Umsatz. Auch Neubauten in dieser Gruppe weisen einen ähnlichen Umsatzrückgang auf.

Die Verkaufszahlen von Mehrfamilienhäusern incl. gemischt genutzter Objekte haben sich auf hohem Niveau stabilisiert. Mit 70 Objekten wurden nur 6 Objekte weniger veräußert als im Jahre 2005.

Die 35 Verkaufsfälle von reinen Geschäfts- bzw. Gewerbeobjekten liegen deutlich über den bisherigen Umsatzzahlen in diesem Bereich. Erstmals wurden damit seit 1994 mehr als 30 derartiger Objekte in einem Kalenderjahr veräußert.

## 6.2 Preise für ausgewählte Haustypen unterschiedlicher Baujahre

Grundstücke, die mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut sind, weisen keine signifikanten Preisunterschiede zwischen ein- und zweigeschossigen Gebäuden auf. Die nachfolgende Tabelle bezieht sich auf voll unterkellerte Gebäude, die einen normalen Bau- und Unterhaltungszustand aufweisen. Die Kaufpreise verstehen sich **inklusive Außenanlagen und Bodenwert jedoch ohne den Wert für Nebengebäude und Garagen**. Durchgreifend modernisierte Objekte wurden einer jüngeren Baujahresstufe zugeordnet. 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.

| <b>Baujahr</b><br><b>Gebäudetyp</b>  | <b>1950 – 1975</b> | <b>1976 – 1990</b> | <b>1991 – 2004</b> | <b>2005/2006<br/>Neubauten</b> |
|--------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------------------|
| <b>Freistehendes Einfamilienhaus</b> | 211.100,- EUR      | 257.400,- EUR      | 255.200,- EUR      | -                              |
| <b>Doppelhaushälfte</b>              | 160.400,- EUR      | 183.800,- EUR      | 200.300,- EUR      | 198.700,- EUR                  |
| <b>Reihenhaus</b>                    | 163.400,- EUR      | 175.600,- EUR      | 237.000,- EUR      | 173.300,- EUR                  |
| <b>Zweifamilienhaus</b>              | 222.500,- EUR      | 253.400,- EUR      |                    | -                              |
| <b>Mehrfamilienhaus</b>              | 287.700,- EUR      | 294.800,- EUR      |                    | -                              |

Als Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind unter Punkt 8.2 (Seite 19) die in 2005/2006 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.

## 6.3 Preisveränderungen gegenüber dem Auswertzeitraum 2004/2005

Für die Ermittlung der Preisveränderungen gegenüber dem Auswertzeitraum 2004/2005 zieht der Gutachterausschuss sowohl die vorgenannten durchschnittlichen Preise für ausgewählte Haustypen als auch die auf Seite 19 unter 8.2 ermittelten Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke heran. Nur dann, wenn sich nach beiden Auswertungen eine einheitliche Preisentwicklung ergibt, ist eine Aussage zur Preisentwicklung möglich. In den anderen Fällen ist davon auszugehen, dass die wertbestimmenden Merkmale der beiden zu vergleichenden Stichproben sehr unterschiedlich sind und zu den Preisunterschieden geführt haben.

In der folgenden Tabelle sind für einige Haustypen und Baujahresstufen die Preisentwicklungen zwischen den Auswertzeiträumen 2004/2005 und 2005/2006 dargestellt. Während bei Reihenhäusern eher ein leichter Preisanstieg festzustellen ist, sinken die Preise für Doppelhaushälften und jüngere Einfamilienhäuser.

| Art der Objekte   | Baujahresstufe | Preisentwicklung |        |
|-------------------|----------------|------------------|--------|
| Reihenhäuser      | 1950 – 1975    | bis              | + 10 % |
| Reihenhäuser      | 1976 – 1990    | bis              | + 5 %  |
|                   |                |                  |        |
| Doppelhaushälften | 1950 – 1975    | bis              | - 10 % |
| Doppelhaushälften | 1976 – 1990    | um               | - 5 %  |
| Doppelhaushälften | 1991 – 2004    | um               | - 5 %  |
| Doppelhaushälften | Neubauten      | um               | + 5 %  |
|                   |                |                  |        |
| Einfamilienhäuser | 1991 – 2004    | bis              | - 5 %  |
|                   |                |                  |        |

## 6.4 Langfristige Preisentwicklung

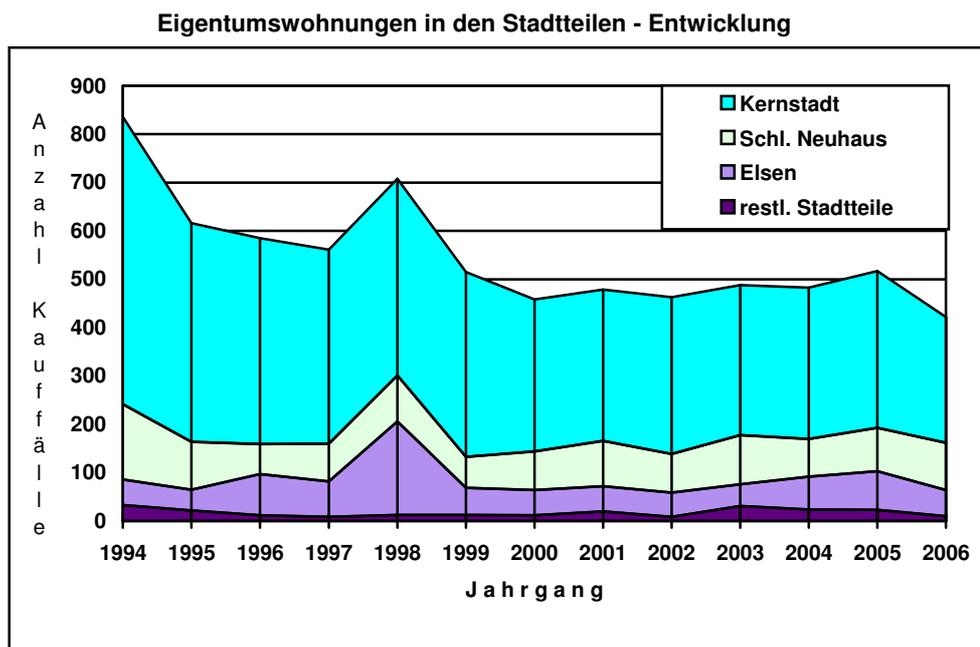
Für die Ermittlung der langfristigen Preisentwicklung ist es sinnvoll, die Preisunterschiede zwischen mehreren Verkäufen derselben Grundstücke zu berücksichtigen. Bei diesem Vorgehen sind durchschnittliche Preisveränderungen eher für längere Zeiträume zu bestimmen, da ein Verkauf eines Objektes häufig nicht bereits kurz nach dessen Ankauf erfolgt. Die nachfolgenden Aussagen beruhen auf Objekten, die in den vergangenen 15 Jahren mindestens zwei Mal als Kauffälle in der Kaufpreissammlung registriert wurden.

Bei einer Gegenüberstellung der Preise ergeben sich durchschnittliche jährliche Preissteigerungsraten von um **rd. 0,5 %** für Grundstücke, die mit **Einfamilienhäusern, Reihenhäusern oder Doppelhaushälften** bebaut sind.

Die nach diesem Verfahren ermittelten Preisveränderungen können in den einzelnen Jahren des betrachteten Auswertzeitraums unterschiedlich ausfallen. So fällt auf, dass für Objekte die zwischen den Jahren 1995 und 1998 erstmals erworben wurden, im Jahre 2006 die Erstverkaufspreise kaum noch zu erzielen waren.

## 7. Eigentumswohnungen

### 7.1 Kauffälle



Die Anzahl der eingegangenen Kauffälle über Eigentumswohnungen ist im Berichtszeitraum gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen.

Von den 422 (2005: 517) Kauffällen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs über Wohnungseigentum konnten 360 (2005: 496) Kauffälle ausgewertet werden.

|                |                       |
|----------------|-----------------------|
| Erstverkäufe   | 14,7 % (2005: 25,6 %) |
| Weiterverkäufe | 73,4 % (2005: 62,3 %) |
| Umwandlungen   | 11,9 % (2005: 12,1 %) |

## 7.2 Preisniveau und Entwicklung

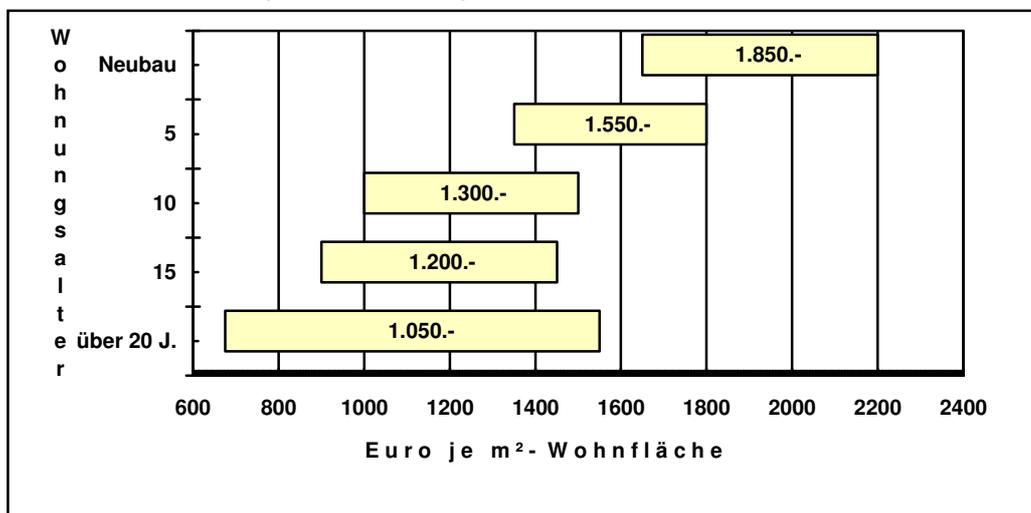
Für Eigentumswohnungen wurden als Vergleichsfaktoren „Durchschnittswerte je m<sup>2</sup> Wohnfläche“ ermittelt. Sie beziehen sich auf Wohnungen in mittlerer bis guter Wohnlage und beinhalten den anteiligen Bodenwert und die Einstellmöglichkeit für einen Pkw.

**Besondere wertbestimmende Merkmale** wie

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

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

**Preisniveau von Eigentumswohnungen nach Altersklassen in der Kernstadt**



Im Vergleich zum Jahr 2005 sind im Berichtszeitraum die Preise in allen Baujahresklassen um 2 % bis 4 % gefallen, Neubauten wurden überwiegend in guten bis sehr guten Lagen errichtet.

Das Preisniveau für Eigentumswohnungen in den Stadtteilen liegt bei Neubauten bis zu 200,- Euro/m<sup>2</sup> unter den Werten für die Kernstadt. Dieser Preisunterschied wird mit zunehmendem Alter geringer.

Weitere Angaben zu Eigentumswohnungen in kleinen Wohnanlagen sind unter Punkt 8.4 (Seite 23) ausgeführt.

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

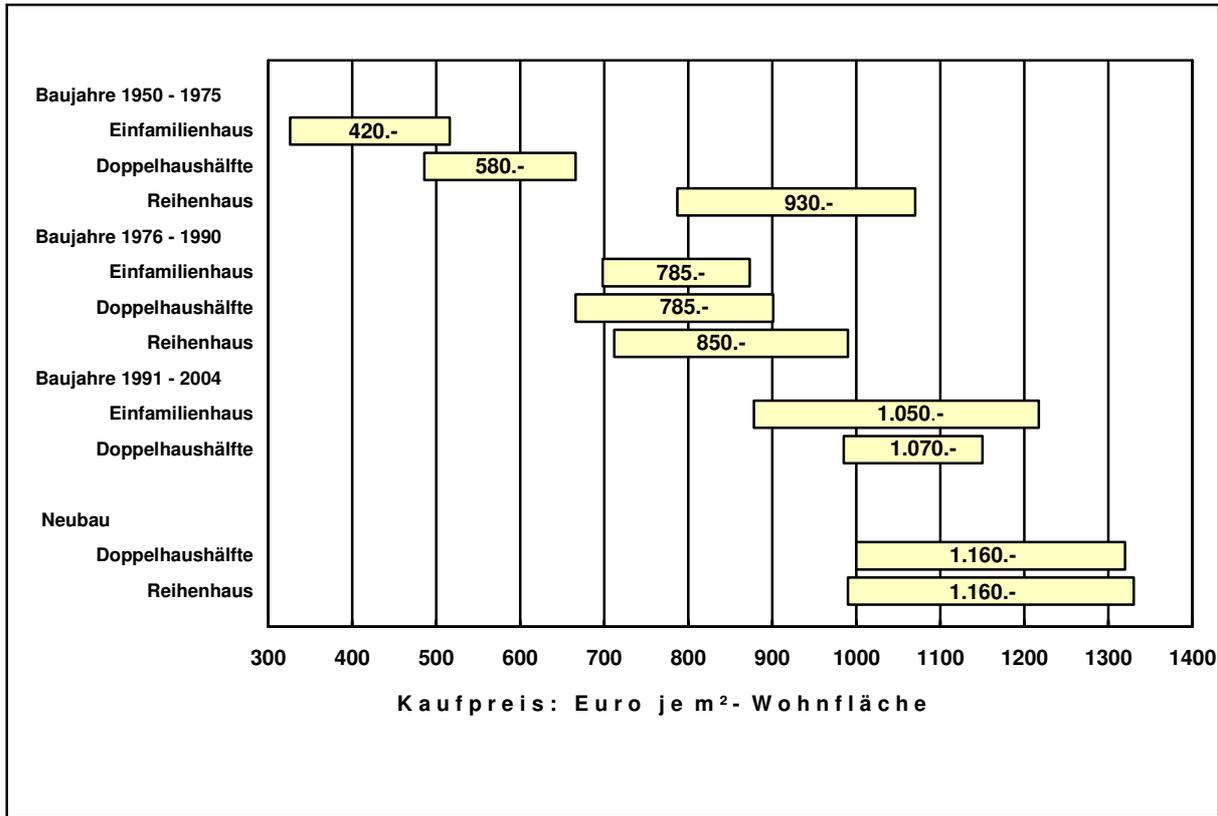
### 8.1 Bodenpreisindexreihen (1995=100) für Wohnbauland abgeleitet aus den Bodenrichtwerten

| Stadtteil                 | 1997         | 1998         | 1999         | 2000         | 2001         | 2002         | 2003         | 2004         | 2005         | 2006         | Veränd.<br>`05/'06 |
|---------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------------|
| <b>Kernstadt</b>          | 114,8        | 126,4        | 132,5        | 139,8        | 146,1        | 150,0        | 152,5        | 157,0        | 157,6        | 160,6        | <b>1,9%</b>        |
| <b>Schloß<br/>Neuhaus</b> | 118,5        | 126,5        | 140,6        | 150,0        | 161,1        | 169,0        | 169,3        | 176,6        | 177,4        | 179,0        | <b>0,9%</b>        |
| <b>Marienloh</b>          | 119,9        | 139,7        | 144,8        | 160,5        | 163,6        | 170,3        | 190,6        | 189,0        | 189,0        | 194,1        | <b>2,7%</b>        |
| <b>Sande</b>              | 120,2        | 157,1        | 184,0        | 201,7        | 205,5        | 223,0        | 228,3        | 233,3        | 233,3        | 242,9        | <b>4,1%</b>        |
| <b>Elsen</b>              | 113,7        | 127,2        | 140,1        | 148,0        | 153,5        | 160,3        | 164,6        | 164,0        | 165,0        | 166,6        | <b>1,0%</b>        |
| <b>Wewer</b>              | 118,7        | 136,6        | 150,2        | 161,7        | 163,4        | 170,0        | 170,1        | 174,1        | 174,1        | 175,0        | <b>0,5%</b>        |
| <b>Benhausen</b>          | 113,0        | 113,0        | 154,6        | 136,8        | 162,8        | 173,7        | 179,1        | 189,8        | 189,8        | 192,5        | <b>1,4%</b>        |
| <b>Neuenbeken</b>         | 119,5        | 119,8        | 122,8        | 133,4        | 150,6        | 150,6        | 150,6        | 177,5        | 177,5        | 167,2        | <b>-5,8%</b>       |
| <b>Dahl</b>               | 111,8        | 160,7        | 193,8        | 215,1        | 233,2        | 244,4        | 244,4        | 266,4        | 266,4        | 274,6        | <b>3,1%</b>        |
| <b>Paderborn</b>          | <b>115,7</b> | <b>129,5</b> | <b>140,1</b> | <b>148,9</b> | <b>156,7</b> | <b>162,3</b> | <b>165,2</b> | <b>170,0</b> | <b>170,7</b> | <b>173,1</b> | <b>1,4%</b>        |

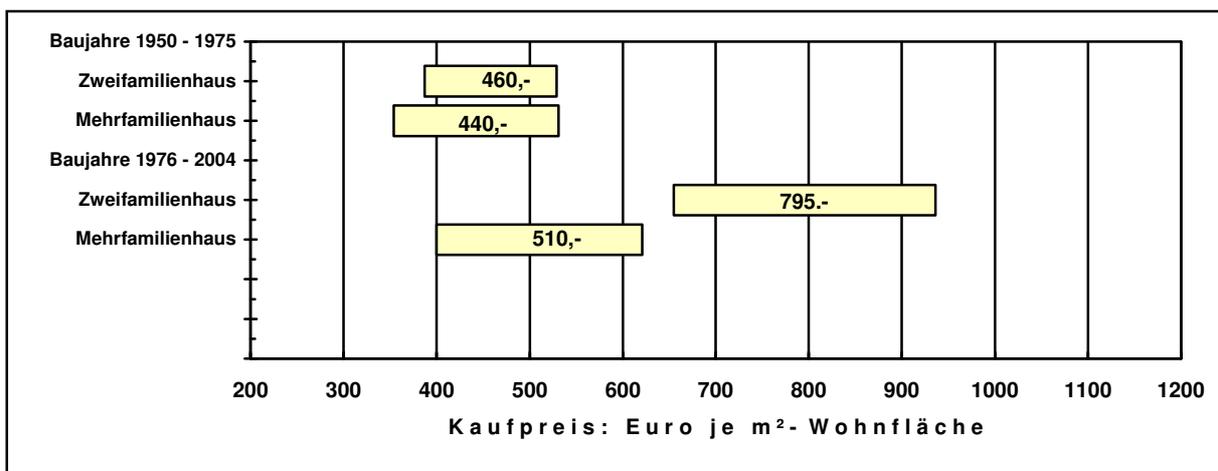
### 8.2 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

Dargestellt ist jeweils der „Preis je m<sup>2</sup> Wohnfläche“ ohne Bodenwertanteil und ohne Wert von Garagen aber einschließlich Außenanlagen. Es wurden überwiegend teil- bzw. voll unterkellerte Objekte ohne Flachdach berücksichtigt. Zur Anwendung der Vergleichsfaktoren wird auf die folgende Seite verwiesen. Um eine aussagefähige Stichprobe zu erhalten, sind die Auswertejahre 2005 und 2006 zusammengefasst worden.

#### Freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser



#### Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser



In beiden Tabellen entspricht die Zahl im Balken 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<br>Kauffälle | Mittelwerte |                                 |  |                                     |
|-----------------------|-------------------|---------------------|-------------|---------------------------------|--|-------------------------------------|
|                       |                   |                     | Baujahr     | Wohnfläche<br>[m <sup>2</sup> ] | Größe des Grund-<br>stücks [m <sup>2</sup> ] | Bodenwert<br>[EUR /m <sup>2</sup> ] |
| Baujahr<br>1950 -1975 | Einfamilienhäuser | 26                  | 1967        | 150                             | 698  | 211,-                               |
|                       | Doppelhaushälften | 15                  | 1963        | 117                             | 367  | 249,-                               |
|                       | Reihenhäuser      | 10                  | 1968        | 108                             | 248  | 270,-                               |
| Baujahr<br>1976-1990  | Einfamilienhäuser | 11                  | 1981        | 162                             | 650  | 199,-                               |
|                       | Doppelhaushälften | 16                  | 1986        | 128                             | 331  | 257,-                               |
|                       | Reihenhäuser      | 10                  | 1982        | 120                             | 276  | 266,-                               |
| Baujahr<br>1991-2004  | Einfamilienhäuser | 11                  | 1998        | 156                             | 448  | 215,-                               |
|                       | Doppelhaushälften | 21                  | 1996        | 118                             | 301  | 248,-                               |
| Neubau                | Doppelhaushälften | 19                  |             | 126                             | 265  | 219,-                               |
|                       | Reihenhäuser      | 8                   |             | 114                             | 202  | 231,-                               |

## Wertbestimmende Merkmale der einzelnen Gebäudekategorien

| Altersklasse          | Gebäudeart         | Anzahl<br>Kauffälle | Mittelwerte  |  |  |                                    |
|-----------------------|--------------------|---------------------|--------------|--|--|------------------------------------|
|                       |                    |                     | Bau-<br>jahr | Wohn- /<br>Nutzfläche<br>[m <sup>2</sup> ] | Größe des Grund-<br>stücks [m <sup>2</sup> ] | Bodenwert<br>[EUR/m <sup>2</sup> ] |
| Baujahr<br>1950 -1975 | Zweifamilienhäuser | 20                  | 1966         | 180  | 595  | 236,--                             |
|                       | Mehrfamilienhäuser | 37                  | 1960         | 331  | 554  | 266,-                              |
| Baujahr<br>1976-2004  | Zweifamilienhäuser | 9                   | 1986         | 183  | 582  | 198,-                              |
|                       | Mehrfamilienhäuser | 8                   | 1981         | 320  | 515  | 250,-                              |

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

Ob die auf Seite 19 zusammengestellten Vergleichsfaktoren für die Bewertung eines Objektes herangezogen werden können, 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 m<sup>2</sup> anhand der vorstehenden Tabellen überprüft werden.

Aus statistischen Untersuchungen ist bekannt, dass insbesondere der Gesamtbodenwert (Grundstücksgröße x Bodenwert je m<sup>2</sup>) und das Baujahr einen hohen Einfluss auf den Vergleichsfaktor „Preis je m<sup>2</sup> Wohnfläche ohne Bodenwertanteil und ohne Wert von Garagen“ haben. Weichen die diesbezüglichen Merkmale des zu bewertenden Objektes von den Angaben der o. a. Tabellen ab, müssen auch die Vergleichsfaktoren angepasst werden. Beim Baujahr ist der Zusammenhang „jüngeres Baujahr = höherer Vergleichsfaktor“ offensichtlich. Ist dagegen der Gesamtbodenwert des Bewertungsobjektes höher als der Wert, der sich nach den o. a. Tabellen ergibt, ist der Vergleichsfaktor zu verringern und umgekehrt.

### 8.3 Marktanpassungsfaktoren

Für die Verkehrswertermittlung von Einfamilienhäusern (freistehende Einfamilienhäuser teilweise mit Einliegerwohnung, Doppelhaushälften und Reihenhäuser) und Zwei- und Dreifamilienhäusern wird neben dem Vergleichswertverfahren auch das Sachwertverfahren angewendet. Dabei wird der Wert der baulichen Anlagen, wie Gebäude, Außenanlagen, und der Wert der Garagen, getrennt vom Bodenwert ermittelt. Der Wert der Gebäude wird aus den Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) unter Berücksichtigung von Alter, Ausstattung und sonstigen wertbeeinflussenden Umständen ermittelt. Der Wert der baulichen und sonstigen Anlagen ergeben zusammen mit dem Bodenwert den Sachwert des Grundstücks. Bei dem Sachwertverfahren bleibt die Lage auf dem Grundstücksmarkt vorerst unberücksichtigt. Nur bei Anwendung eines marktorientierten Zu- oder Abschlags führt der Sachwert zu einem an den Grundstücksmarkt angepassten Verkehrswert gem. § 7 Abs. 1 Wertermittlungsverordnung (WertV).

Für die sachgerechte Ermittlung des Verkehrswertes aus dem Sachwertverfahren ist daher ein Marktanpassungsfaktor, der das Verhältnis zwischen Verkehrswert und Sachwert widerspiegelt, von Bedeutung. Die Ermittlung dieser marktgerechten Marktanpassungsfaktoren erfolgt in den nachfolgenden Tabellen getrennt für Ein- und Zweifamilienhäuser einerseits und Doppelhaushälften und Reihenhäuser andererseits.

Für die Ermittlung der Marktanpassungsfaktoren wurden die ausgewerteten Kauffälle aus den Jahren 2003 bis 2006 der einzelnen Gebäudetypen mit mittlerer Ausstattung in der Baujahrsspanne 1950 bis 2004 herangezogen. Die Bodenwerte der einzelnen Kauffälle wurden dabei aus den Bodenrichtwerten unter Berücksichtigung der am Ende dieser Seite abgedruckten Grundstücksgrößenumrechnungskoeffizienten ermittelt. Dem Sachwertverfahren liegen folgende Ansätze zugrunde:

- Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) mit Anpassungen der AGVGA-NRW bezüglich der Ansätze für Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften
- Regionalfaktor Stadt Paderborn 0,90
- Baukostenindex des Landes Nordrhein-Westfalen
- Baunebenkosten für die Gebäude 14 %
- Gesamtnutzungsdauer bei einer mittleren Ausstattung im Durchschnitt 80 Jahre
- Alterswertminderung (lineare Abschreibung)
- Berücksichtigung der Garagen und Außenanlagen (nur Anschlusskosten) nach eigener Ableitung
- Bodenwert erschließungsbeitragsfrei
- Größe des Richtwertgrundstücks in der Kernstadt Paderborn : 500 m<sup>2</sup>
- Größe des Richtwertgrundstücks in den Stadtteilen Schloß Neuhaus und Elsen : 550 m<sup>2</sup>
- Größe des Richtwertgrundstücks in den Stadtteilen Benhausen, Dahl, Marienloh, Neuenbeken, Sande und Wewer : 600 m<sup>2</sup>

Die statistische Analyse zeigt, dass Sachwert und Lagewert (Bodenwert) einen signifikanten Einfluss auf den Marktanpassungsfaktor haben.

#### Anpassungskoeffizienten bei Abweichungen der Grundstücksgröße vom Richtwertgrundstück

| Größe [m <sup>2</sup> ] | Koeffizient | Größe [m <sup>2</sup> ] | Koeffizient | Größe [m <sup>2</sup> ] | Koeffizient |
|-------------------------|-------------|-------------------------|-------------|-------------------------|-------------|
| <= 250                  | 148         | 700                     | 111         | 1150                    | 96          |
| 300                     | 142         | 750                     | 109         | 1200                    | 93          |
| 350                     | 136         | 800                     | 107         | 1250                    | 92          |
| 400                     | 129         | 850                     | 104         | 1300                    | 91          |
| 450                     | 125         | 900                     | 103         | 1350                    | 90          |
| 500                     | 122         | 950                     | 102         | 1400                    | 89          |
| 550                     | 118         | 1000                    | 100         | 1450                    | 88          |
| 600                     | 115         | 1050                    | 98          | 1500                    | 87          |
| 650                     | 113         | 1100                    | 97          |                         |             |

### Marktanpassungsfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenhäuser

| Doppelhaushälften und Reihenhäuser |           | aus Richtwerten abgeleitete Bodenwerte [Euro/m <sup>2</sup> ] |       |       |       |       |
|------------------------------------|-----------|---|-------|-------|-------|-------|
|                                    |           | 150,-   | 200,- | 250,- | 300,- | 350,- |
| Sachwerte [Euro]                   | 150.000,- |   | 0,92  | 1,01  | 1,04  |       |
|                                    | 200.000,- | 0,87  | 0,93  | 0,88  | 0,92  |       |
|                                    | 250.000,- | 0,83  | 0,86  | 0,86  | 0,79  | 0,69  |
|                                    | 300.000,- |   | 0,77  | 0,78  |       | 0,92  |

### Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

| Ein- und Zweifamilienhäuser |           | aus Richtwerten abgeleitete Bodenwerte [Euro/m <sup>2</sup> ] |       |       |       |
|-----------------------------|-----------|---|-------|-------|-------|
|                             |           | 150,-   | 200,- | 250,- | 300,- |
| Sachwerte [Euro]            | 200.000,- | 0,80  | 0,91  | 0,87  | 0,89  |
|                             | 250.000,- | 0,74  | 0,87  | 0,92  | 1,09  |
|                             | 300.000,- | 0,78  | 0,90  | 0,80  |       |
|                             | 350.000,- | 0,78  | 0,73  | 0,84  | 0,69  |
|                             | 400.000,- | 0,67  | 0,79  |       | 0,90  |
|                             | 450.000,- |   | 0,87  | 0,77  |       |

#### Anwendungsbeispiel:

Bodenrichtwert in der Bodenrichtwertzone: 280,- EUR/m<sup>2</sup>

Grundstücksgröße: 750 m<sup>2</sup>; Größe des Richtwertgrundstücks: 500 m<sup>2</sup>

Umrechnung aufgrund der abweichenden Grundstücksgröße:

$$\frac{109}{122} \times 280,- \text{ EUR/m}^2 = 250,- \text{ EUR/m}^2$$

Bestimmung des Sachwertes mit diesem Bodenwert und entsprechend der weiteren Merkmale;  
z.B. Sachwert Einfamilienhaus : 300.000,- EUR

Eingangswerte in der Tabelle 300.000,- EUR und 250,- EUR/m<sup>2</sup>; Wert aus der Tabelle : 0,80

**Marktorientierter Sachwert:** 300.000,- EUR x 0,80 = **240.000,- EUR**

### 8.4 Vergleichspreise von Eigentumswohnungen in kleinen Wohnanlagen

Eigentumswohnungen in Gebäuden mit **4 bis 16 Wohneinheiten** und je **60 m<sup>2</sup> bis 100 m<sup>2</sup> 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     | ØWohnfläche [m <sup>2</sup> ] | ØPreis/m <sup>2</sup> -Wohnfläche [EUR/m <sup>2</sup> ] | statistische Ungenauigkeit [EUR/m <sup>2</sup> ] |
|------------------|------------------|-------------|-------------------------------|---|--|
| Erstverkauf      | 23               | Neubau      | 84                            | 1.760,-   | ±150,-   |
| Weiterverkauf    | 15               | 2000 - 2004 | 90                            | 1.570,-   | ±210,-   |
|                  | 26               | 1990 - 1999 | 80                            | 1.400,-   | ±160,-   |
|                  | 11               | 1980-1989   | 75                            | 1.100,-   | ±170,-   |
|                  | 12               | 1970-1979   | 73                            | 1.000,-   | ±150,-   |
|                  | 20               | 1960-1969   | 74                            | 1.080,-   | ±160,-   |
|                  | 11               | bis 1959    | 78                            | 1.220,-   | ±230,-   |

### 8.5 Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Kaufpreis von Liegenschaften über die erzielbare Miete 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.

| Objekt   | Liegenschaftszinssatz [%]<br>und statistische Genauigkeit |
|--|---|
| <b>Ein- und Zweifamilienhäuser incl. Doppelhaushälften und Reihenhäuser</b>            | 3,0 ± 0,8   |
| <b>Dreifamilienhäuser</b>  | 4,1 ± 0,9   |
| <b>Mehrfamilienhäuser</b><br>incl. gewerblicher Anteil bis 20% des Jahresrohertrages   | 4,8 ± 0,9   |
| <b>gemischt genutzte Gebäude</b><br>gewerblicher Anteil über 20% des Jahresrohertrages | 6,0 ± 1,0   |
| <b>Geschäfts-/Gewerbeobjekte</b>   | 6,1 ± 0,6   |
| <b>Eigentumswohnungen</b>  |   |
| - Erstverkauf  | 2,7 ± 0,3   |
| - 5 Jahre alt  | 3,1 ± 0,5   |
| - 10 Jahre und älter   | 4,1 ± 0,5   |

Liegenschaftszinssätze werden aus Nettokaltmieten abzüglich Bewirtschaftungskosten ermittelt. Die Nettokaltmieten wurden überwiegend aus dem seit 01.01.2005 gültigen Mietpiegel der Stadt Paderborn sowie aus Veröffentlichungen des IVD und der IHK abgeleitet. Bei den Wohngebäuden wurden nur Objekte berücksichtigt, die eine Restnutzungsdauer von mehr als 25 Jahre aufweisen.

8.6 Ertragsfaktoren

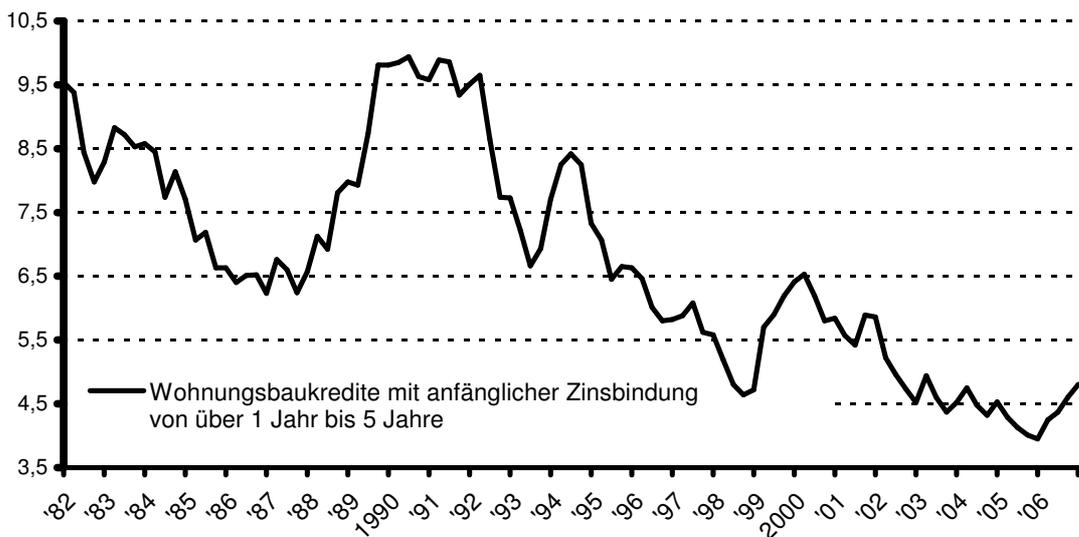
| Objekt  | Ertragsfaktor |
|---|---------------|
| Ein- und Zweifamilienhäuser<br>incl. Doppelhaushälften und<br>Reihenhäuser      | 24            |
| Dreifamilienhäuser  | 16,5          |
| Mehrfamilienhäuser<br>incl. gewerblicher Anteil bis 20% des Jahresrohertrages   | 13,5          |
| gemischt genutzte Gebäude<br>gewerblicher Anteil über 20% des Jahresrohertrages | 12,5          |
| Geschäfts-/Gewerbeobjekte   | 13            |
| <b>Eigentumswohnungen</b>   |               |
| - Erstverkauf   | 27            |
| Weiterverkauf   |               |
| - 5 Jahre alt   | 24            |
| - 10 Jahre und älter  | 18            |

Ertragsfaktoren geben das Verhältnis vom Kaufpreis zum Jahresrohertrag, ermittelt aus Nettokaltmieten, wieder. Die angegebenen Ertragsfaktoren sind Mittelwerte. Die Ermittlung der Nettokaltmieten erfolgte entsprechend den unter 8.5 (Liegenschaftszinssätze) beschriebenen Grundsätzen.

In den Tabellen zu den Liegenschaftszinsen und Ertragsfaktoren wurden auch Kauffälle des Auswertejahres 2005 berücksichtigt.

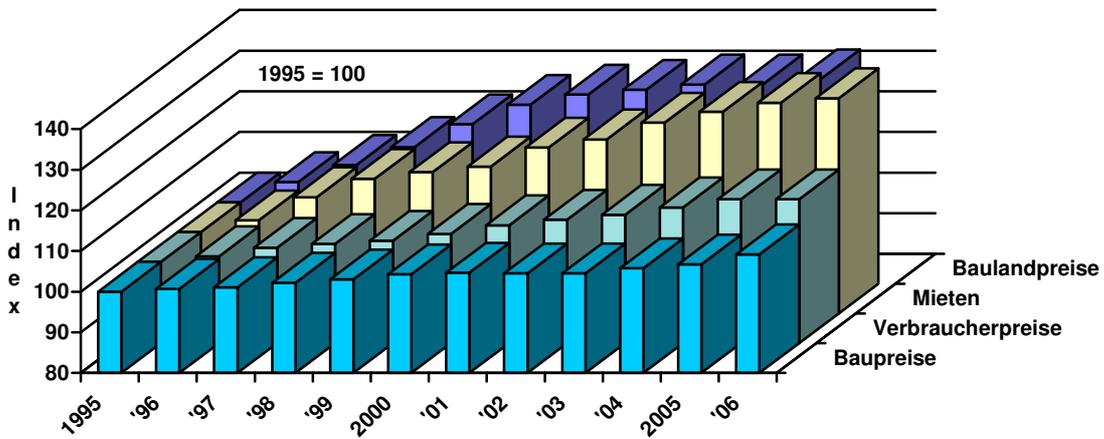
9. Rahmendaten

Zinsentwicklung



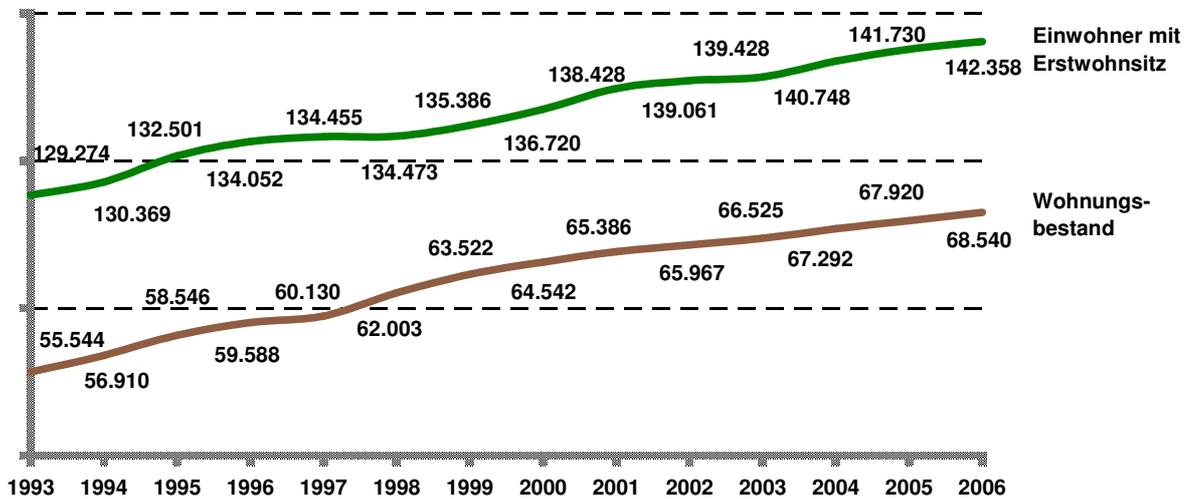
Quelle: Monatsberichte der Deutschen Bundesbank  
(die Zinsermittlung wird seit 2003 auf einer anderen Datengrundlage ermittelt)

Rahmendaten NRW - Entwicklung -



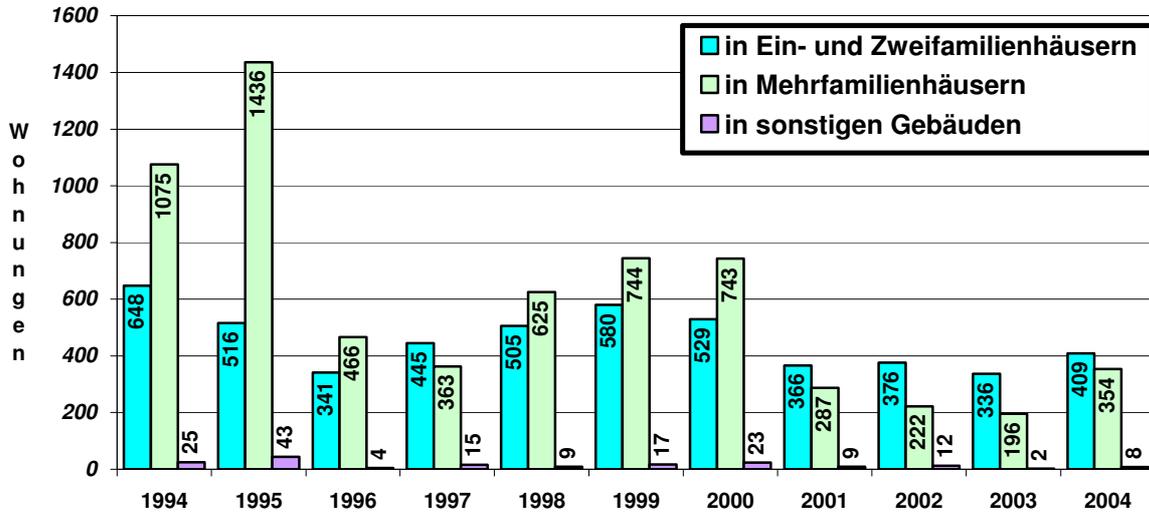
Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW  
Oberer Gutachterausschuss NRW

Strukturdaten der Stadt Paderborn - Entwicklung



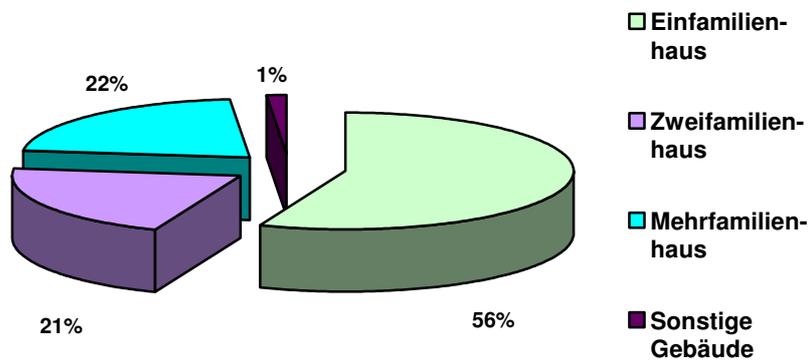
Quelle: Referat des Bürgermeisters/Statistik

**Baufertigstellungen**



Quelle: Wohnungsmarktbericht 2005 Stadt Paderborn

**Wohngebäude nach Bauform**



Quelle: Wohnungsmarktbericht 2005 Stadt Paderborn

## 10. Sonstige Angaben

### 10.1 Grundstücksmarkt im übrigen Kreis Paderborn

Für das übrige Kreisgebiet des Kreises Paderborn ist ein eigener Gutachterausschuss zuständig. Auch dieser Gutachterausschuss gibt einen Grundstücksmarktbericht heraus und ermittelt und beschließt Bodenrichtwerte. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn wurde beim Fachbereich 62 – Vermessungen, Kataster und Grundstücksbewertungen – des Kreises eingerichtet. Die Anschrift lautet:

Aldegrevestraße 10-14, 33102 Paderborn.  
Ansprechpartner ist u. a. Herr Franz Josef Brinkmann (Tel. 308933).  
Internetadresse: [www3.kreis-paderborn.de/gutachterausschuss](http://www3.kreis-paderborn.de/gutachterausschuss).

### 10.2 Überregionaler Grundstücksmarkt und landesweites Bodenrichtwertinformationssystem

Zur Optimierung der Markttransparenz werden die grundlegenden Immobilienmarktdaten (Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktberichte) der Gutachterausschüsse vom Oberen Gutachterausschuss in NRW in Zusammenarbeit mit dem Landesvermessungsamt NRW an zentraler Stelle in BORIS.NRW zur Nutzung über das Internet flächendeckend veröffentlicht.

BORIS.NRW ist das Bodenrichtwertinformationssystem der Gutachterausschüsse in NRW. Es enthält alle Bodenrichtwerte mit ihren beschreibenden Merkmalen und die Grundstücksmarktberichte der einzelnen Gutachterausschüsse in NRW. Die beschreibenden Merkmale können kostenfrei abgerufen werden.

Internetadresse: [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)

### 10.3 Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn

#### **Vorsitzender**

Dipl.-Ing. Johannes Leßmann

#### **Stellvertretender Vorsitzender**

Dipl.-Ing. Rainer Ahmann

#### **Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter**

Dipl.-Ing. Michael Klosson

Dipl.-Ing. Norbert Krall

Dipl.-Ing. Josef Werner

#### **Ehrenamtliche Gutachter**

Dipl.-Ing. Rudolf Becker

Dipl.-Ing. Bernhard Grebe

Dipl.-Ing. Birgit Reineke

Dipl.-Ing. Heinz-Dieter Tilly

Landwirt Heinz Westkämper

Dipl.-Ing. Hubert Wewer

#### **Vertreter des Finanzamtes**

Dipl.-Finanzwirtin Christa Steinke

#### **Stellvertreter:**

Dipl.-Finanzwirt Hans-Jürgen Sellmann