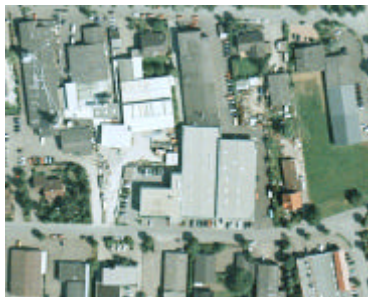




Der Gutachterausschuss  
für  
Grundstückswerte  
im  
Kreis Paderborn



# Grundstücks- marktbericht 2003



für den Kreis Paderborn  
(ohne Stadt Paderborn)

Berichtszeitraum  
01.01.2002 – 31.12.2002



Übersicht über den Grundstückmarkt  
in

Altenbeken

Bad Lippspringe

Bad Wünnenberg

Borchen

Büren

Delbrück

Hövelhof

Lichtenau

Salzkotten



**Herausgeber:** Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Kreis Paderborn

**Geschäftsstelle:** Kreishaus  
Aldegreverstraße 10 - 14  
33102 Paderborn  
Leiter: Franz-Josef Brinkmann

**Gebühr** **30 €** (Ziffer 13.4.2.1 AVwGebO NW)

**Auskünfte**

- **zum Grundstücksmarktbericht:** Telefon: (05251) 308 927 - Herr Werner  
308 933 - Herr Brinkmann  
Telefax: (05251) 308 899331  
E-Mail: gutachterausschuss@kreis-paderborn.de

- **über Bodenrichtwerte:** Telefon: (05251) 308 933 - Herr Brinkmann  
308 935 - Herr Pieper  
308 934 - Herr Jakobs  
308 932 - Herr Scharfen  
Herr Glahe

- **Bodenrichtwerte und  
Grundstücksmarktbericht  
im Internet** [www3.kreis-paderborn.de/gutachterausschuss](http://www3.kreis-paderborn.de/gutachterausschuss)

**Anträge auf Wertermittlung:** Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
- Geschäftsstelle -  
Postfach 1940  
33049 Paderborn

Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe jedweder Art nur mit Quellenangabe gestattet. Belegexemplar erbeten an obige Anschrift.

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. <b>Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes</b> .....	5
2. <b>Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes</b> .....	8
3. <b>Gutachterausschuss</b> .....	8
3.1 Aufgaben des Gutachterausschusses.....	8
3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle.....	9
4. <b>Grundstücksmarkt 2002</b> .....	10
4.1 Umsatz im Jahre 2002.....	10
4.2 Umsatzentwicklung 1998 - 2002.....	11
5. <b>Unbebaute Baugrundstücke</b> .....	15
5.1 Umsatz - Unbebaute Grundstücke .....	15
5.2 Umsatz - Individueller Wohnungsbau.....	15
5.3 Preisentwicklung - Wohnbauland.....	16
5.4 Geschosswohnungsbau .....	17
5.5 Umsatz - Gewerbliche Bauflächen.....	17
5.6 Preisentwicklung - Gewerbliche Bauflächen.....	17
5.7 Umsatz - Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen.....	18
5.8 Preisentwicklung - Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen .....	19
5.9 Bauerwartungsland, Rohbauland.....	19
6. <b>Bebaute Grundstücke</b> .....	20
6.1 Umsatz - Bebaute Grundstücke .....	20
6.2 Preisentwicklung - Bebaute Grundstücke.....	21
7. <b>Wohnungseigentum</b> .....	22
7.1 Preisentwicklung - Wohnungseigentum .....	22
7.2 Wohnflächenpreise von Eigentumswohnungen.....	23
7.3 Wohnflächenpreise von Eigentumswohnungen (Betreutes Wohnen).....	24
8. <b>Bodenrichtwerte</b> .....	25
8.1 Bodenrichtwerte für Wohnbauland.....	28
8.2 Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen .....	31
8.3 Bodenrichtwerte für Ackerland.....	32
9. <b>Für die Wertermittlung erforderliche Daten</b> .....	33
9.1 Bodenpreisindexreihen.....	33
9.1.1 Bodenpreisindexreihe für Wohnbauland .....	33
9.1.2 Bodenpreisindexreihe für Ackerland .....	33
9.2 Umrechnungskoeffizienten .....	34
9.2.1 Umrechnungskoeffizienten für Gebädefaktoren für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser .....	34
9.2.2 Umrechnungskoeffizienten für Ackerlandwerte .....	34
9.3 Marktorientierte Liegenschaftszinssätze .....	35
9.4 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke .....	36
9.4.1 Gebädefaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.....	36
9.4.2 Gebädefaktoren für neue Doppelhaushälften.....	37
9.4.3 Gebädefaktoren für neue Eigentumswohnungen.....	37
9.4.4 Gebädefaktoren für weiterverkaufte Eigentumswohnungen.....	38
9.4.5 Ertragsfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser.....	38
9.5 Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser.....	38
9.6 Bodenwerte von Grundstücken mit Erbbaurechten .....	40

	Seite
10. <b>Rahmendaten zum Grundstücksmarkt</b> .....	41
11. <b>Mietwertübersicht 31.12.2002</b> .....	45
12. <b>Weitere Informationen</b> .....	48
12.1 Angebot an kommunalem Wohnbauland im Jahre 2003 .....	48
12.2 Gebühren für Gutachten.....	50
12.3 Auskunft über Bodenrichtwerte / Auskunft aus der Kaufpreissammlung .....	50
12.4 Grundstücksmarkt in der Stadt Paderborn .....	51
12.5 Überregionaler Grundstücksmarktbericht.....	51
12.6 Landesweites Bodenrichtwertinformationssystem (BORIS.NRW).....	51
12.7 Besetzung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn .....	52

## 1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

**Preisanstieg bei Baugrundstücken gebremst**

- **Steigerung des Umsatzes um 16,8 %**

159,6 Mio. € wurden im Jahre 2002 auf dem Grundstücksmarkt im Kreis Paderborn (ohne Stadt Paderborn) umgesetzt, rd. 16,8 % mehr als 2001. Die Anzahl der Kaufverträge stieg um 13,5 %.

Jahr	Mio. €
1998	179
1999	148
2000	132
2001	137
<b>2002</b>	<b>160</b>

- **Steigerung der Bauplatzverkäufe um 19 %**

2002 wurden 543 Bauplätze verkauft, das waren rd. 19 % mehr als 2001. Davon haben die Städte und Gemeinden 368 Bauplätze (rd. 67 %) verkauft (2001: 303); 175 Bauplätze (2001: 154) wurden auf dem privaten Grundstücksmarkt umgesetzt.

Jahr	Bauplätze
1998	508
1999	472
2000	320
2001	457
<b>2002</b>	<b>543</b>

- **Wohnbaulandpreise stagnieren überwiegend – nur noch vereinzelte Steigerungen**

Die Preise für das **private Bauland** stagnierten 2002 überwiegend gegenüber 2001. In Bad Lippspringe und den Kernbereichen von Hövelhof, Delbrück, Büren, Bad Wünnenberg und Lichtenau war das Preisniveau gleichbleibend bzw. vereinzelte Steigerungen von 2,5 %. In Altenbeken ergab sich eine durchschnittliche Steigerung von ca. 10 %, in Salzkotten ein Rückgang von 3 bis 9 %. In den jeweiligen Stadt- bzw. Ortsteilen war überwiegend eine Stagnation der Grundstückspreise festzustellen. In Bereichen mit niedrigem Bodenwertniveau sind noch geringfügige Steigerungen von 1 bis 7 €/m<sup>2</sup> zu verzeichnen.

**Die Schwankungen in der Preisentwicklung sind tlw. abhängig von Verkäufen in den unterschiedlichen Lagen innerhalb des Kreisgebietes.**

Durchschnittliches Preisniveau (ohne Erschließungskosten)		
Jahr	Kernbereiche €/m <sup>2</sup>	Stadt-/Ortsteile €/m <sup>2</sup>
<b>1997</b>	<b>119</b>	<b>44</b>
<b>1998</b>	<b>124</b>	<b>50</b>
<b>1999</b>	<b>135</b>	<b>48</b>
<b>2000</b>	<b>123</b>	<b>64</b>
<b>2001</b>	<b>154</b>	<b>83</b>
<b>2002</b>	<b>150</b>	<b>66</b>

- **Gewerbebaulandpreise stagnieren**

Bei den gewerblichen Grundstücksverkäufen sind im Jahre 2002 wie auch schon im Jahre 2001 36 Grundstücksverkäufe zu verzeichnen. Der Anteil der kommunalen Verkäufe betrug 72 %. Das durchschnittliche Preisniveau im Kreisgebiet lag bei den kommunalen Verkäufen bei rd. 23 €/m<sup>2</sup> (14 – 28 €/m<sup>2</sup>) ohne Erschließungsbeitrag bzw. 22 €/m<sup>2</sup> (15 – 40 €/m<sup>2</sup>) inkl. Erschließungsbeitrag sowie Beiträgen für Kanal- bzw. Wasseranschluss.

• **Preisniveau landwirtschaftlicher Nutzflächen weiter leicht gesunken**

Beim Verkauf landwirtschaftlicher Nutzflächen ist für 2002 gegenüber 2001 eine Steigerung des Flächenumsatzes von 3 % zu verzeichnen. Das durchschnittliche Preisniveau ist gegenüber dem Vorjahr leicht zurückgegangen (- 3,5 %). Der Durchschnittspreis für Ackerland lag bei 1,95 €/m<sup>2</sup>, für Grünland bei 1,25 €/m<sup>2</sup>.

• **Verkäufe von Eigenheimen um 27 %, Verkäufe von Eigentumswohnungen um 24 % gestiegen**

Von den 680 Kaufverträgen über bebaute Grundstücke entfielen 608 = rd. 89 % auf den individuellen Wohnungsbau. 2002 wurden 80 **neue** Eigenheime (Baujahr 2001/2002) (2001: 51) und 67 **neue** Eigentumswohnungen (Baujahr 2001/2002) (2001: 14) veräußert.

Jahr	Eigenheime	Eigentumswohnungen
1998	459	248
1999	362	230
2000	320	137
2001	346	137
2002	438	170

- **Gebrauchte Einfamilienhäuser ab Baujahr 1960 im Durchschnitt 2,5 % günstiger**
- **Neue Doppelhaushälften und Reihenhäuser 2,5 % günstiger**
- **Preisniveau für gebrauchte Eigentumswohnungen um 1 % gesunken**

<b>Durchschnittliche Kaufpreise (inkl. Grundstück):</b>			
- Einfamilienhaus	- Baujahr 1985	130 m <sup>2</sup> Wohnfläche:	<b>187.000 €</b>
- Doppelhaushälfte	- Baujahr 2001/2002	125 m <sup>2</sup> Wohnfläche:	<b>190.000 €</b>
- Eigentumswohnung	- Baujahr 1990	82 m <sup>2</sup> Wohnfläche:	<b>93.500 €</b>

- **Bodenrichtwerte für Wohnbauland im Durchschnitt gleichbleibend bis vereinzelt + 5 bis 15 €/m<sup>2</sup> angehoben – vereinzelt jedoch auch um 5 bis zu 15 €/m<sup>2</sup> gesenkt**

Entsprechend den ausgewerteten Kaufverträgen hat der Gutachterausschuss die Bodenrichtwerte für Wohnbauland im Durchschnitt in den Kernbereichen wie folgt festgelegt:

- Bad Lippspringe, Borchten und Büren überwiegend gleichbleibend bis tlw. +5 €/m<sup>2</sup>
- Delbrück und Hövehof überwiegend gleichbleibend bis vereinzelt tlw. + 10 bis + 15 €/m<sup>2</sup>
- Altenbeken + 5 bis + 10 €/m<sup>2</sup>
- Lichtenau + 5 €/m<sup>2</sup>
- Salzkotten überwiegend – 5 bis – 15 €/m<sup>2</sup>

In den Stadt- bzw. Ortsteilen ergaben sich im Durchschnitt Veränderungen zwischen 0 und + 5 €/m<sup>2</sup>, in Stadtteilen der Stadt Lichtenau auch bis + 9 €/m<sup>2</sup>.

<b>Trend 2003</b>	
Aufgrund der Marktbeobachtung und der bisher in 2003 ausgewerteten Kaufverträge lassen sich für das erste Quartal folgende Trends ableiten:	
<b>Baulandpreise:</b>	<b>stagnierend</b>
<b>Preise für Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Eigentumswohnungen:</b>	<b>stagnierend</b>
<b>Mieten:</b>	<b>stagnierend</b>

## Zusammenfassung Bodenrichtwerte

Der Gutachterausschuss hat aus den vorliegenden Kaufverträgen folgende Bodenrichtwerte für **erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland** zum Stichtag **31.12.2002** ermittelt:

<b>Stadt/Gemeinde</b>	<b>Bodenrichtwerte 2002</b> in €/m <sup>2</sup>	<b>Veränderung gegenüber 2001</b> in €/m <sup>2</sup>
<b>Altenbeken</b>		
- Altenbeken	<b>60 bis 110</b>	<b>+ 5 bis + 10</b>
- Buke, Schwaney	<b>70 bis 90</b>	<b>+ 5</b>
<b>Bad Lippspringe</b>	<b>165 bis 245</b>	<b>± 0 bis + 5</b>
<b>Bad Wünnenberg</b>		
- Kernstadt	<b>60 bis 100</b>	<b>± 0 bis + 5</b>
- Stadtteile	<b>40 bis 50</b>	<b>+ 2 bis + 4</b>
<b>Borchen</b>		
- Nord- u. Kirchborchen	<b>120 bis 160</b>	<b>± 0</b>
- andere Ortsteile	<b>80 bis 90</b>	<b>± 0 bis + 5</b>
<b>Büren</b>		
- Kernstadt	<b>55 bis 115</b>	<b>± 0 bis + 5</b>
- Stadtteile	<b>23 bis 70</b>	<b>± 0 bis + 5</b>
<b>Delbrück</b>		
- Kernstadt	<b>130 bis 220</b>	<b>± 0 bis + 15</b>
- Stadtteile	<b>50 bis 100</b>	<b>± 0 bis + 5</b>
<b>Hövelhof</b>		
- Hövelhof	<b>150 bis 200</b>	<b>± 0 bis + 10</b>
- andere Ortsteile	<b>50 bis 105</b>	<b>± 0</b>
<b>Lichtenau</b>		
- Kernstadt	<b>55 bis 65</b>	<b>+ 5</b>
- Stadtteile	<b>35 bis 55</b>	<b>+ 2 bis + 9</b>
<b>Salzkotten</b>		
- Kernstadt u. Upsprunge	<b>115 bis 150</b>	<b>- 15 bis ± 0</b>
- Stadtteile	<b>60 bis 120</b>	<b>± 0 bis + 5</b>

Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch in Höhe von ca. 11,5 bis 15,0 €/m<sup>2</sup> sind enthalten. Wasser- und Kanalanschlussbeiträge sind zusätzlich zu berücksichtigen.

## 2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Paderborn legt mit den Grundstücksmarktberichten seit 1990 jährlich eine Übersicht über den Grundstücksmarkt in seinem Zuständigkeitsbereich - das ist das Gebiet des Kreises Paderborn mit Ausnahme der Stadt Paderborn - vor. Erstmals wurde mit dem Grundstücksmarktbericht 1997 auch eine Mietwertübersicht veröffentlicht. Der Grundstücksmarktbericht stellt die Umsatz- und Preisentwicklung dar und informiert über das Preisniveau.

Die Nachfrage nach Bodenrichtwerten, Gutachten und Grundstücksmarktberichten zeigt, dass bei Eigentümern, Erwerbern, Bauwilligen, Architekten, Bauträgern, Maklern, Kreditinstituten, Sachverständigen, Städten und Gemeinden, Gerichten und Finanzbehörden großes Interesse an objektiven Daten des Grundstücksmarktes besteht. Im Hinblick auf die unterschiedlichen Nutzer verfolgt der Bericht auch das Ziel, allgemein über die Tätigkeit der Gutachterausschüsse zu informieren.

## 3. Gutachterausschuss

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind in Nordrhein-Westfalen aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) von 1960 eingerichtet worden. Sie bestehen heute in den kreisfreien Städten, den Kreisen und den Großen kreisangehörigen Städten. Im Jahre 1981 ist für das Land Nordrhein-Westfalen ein Oberer Gutachterausschuss gebildet worden.

### 3.1 Aufgaben des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Paderborn ist als **Einrichtung des Landes** ein neutrales, unabhängiges **Kollegialgremium**. Die Mitglieder werden von der Bezirksregierung Detmold bestellt. Die Tätigkeit im Gutachterausschuss ist ehrenamtlich. Hauptberuflich sind die Mitglieder des Gutachterausschusses in den Bereichen Architektur, Bauwirtschaft und Vermessungswesen, in der Land- und Forstwirtschaft und im Steuerrecht tätig. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Paderborn besteht z.Z. aus **12 Mitgliedern**.

Dem Gutachterausschuss obliegen im wesentlichen folgende **Aufgaben**:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten
- Ermittlung von für die Wertermittlung erforderlichen Daten wie Liegenschaftszinssätze, Bodenpreisindexreihen, Vergleichsfaktoren
- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken
- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust oder für andere Vermögensnachteile
- Erstattung von Gutachten über Miet- und Pachtwerte
- Erstellung von Mietwertübersichten



Der Gutachterausschuss arbeitet auf der Grundlage folgender Rechtsvorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung - WertV) vom 06.12.1988
- Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NW - GAVO NW) vom 07.03.1990

### 3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle

Die **Geschäftsstelle des Gutachterausschusses** für Grundstückswerte im Kreis Paderborn ist beim Fachbereich 62 - Vermessungen, Kataster und Grundstücksbewertungen - des Kreises Paderborn eingerichtet.

Eine wesentliche Aufgabe der Geschäftsstelle ist die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung. Diese bildet die Datenbasis für die meisten weiteren Aufgaben. Notare und andere Stellen sind gemäß § 195 BauGB verpflichtet, Abschriften beurkundeter Kaufverträge und sonstige den Bodenmarkt betreffende Unterlagen den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse zu übersenden. Die Verträge werden durch die Geschäftsstelle nach Weisung des Gutachterausschusses ausgewertet. Die Kaufpreissammlung wird um notwendige beschreibende preis- bzw. wertrelevante Daten ergänzt. Durch die Kaufpreissammlung ist sichergestellt, dass der Gutachterausschuss über die Vorgänge auf dem Grundstücksmarkt umfassend informiert wird. Weitere Aufgaben der Geschäftsstelle sind:

- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung
- Ableitung und Fortschreibung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten aus der Kaufpreissammlung
- Beobachtung und Analyse des Grundstücksmarktes
- Erteilung von Auskünften über die Bodenrichtwerte und die ausgewerteten Daten der Kaufpreissammlung
- Vorbereitung der Wertermittlungen

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 von den Bediensteten der Geschäftsstelle zur Erfüllung ihrer Aufgaben eingesehen werden. Auskünfte aus der Kaufpreissammlung werden daher bei Vorliegen eines berechtigten Interesses lediglich in **anonymer Form** erteilt.

	1998	1999	2000	2001	2002
<b>Schriftliche Richtwertauskünfte</b>	95	98	144	100	<b>90</b>
<b>Mündliche Richtwertauskünfte</b>	2.200	2.300	2.300	2.500	<b>2.700</b>
<b>Wertgutachten</b>	128	116	102	93	<b>92</b>

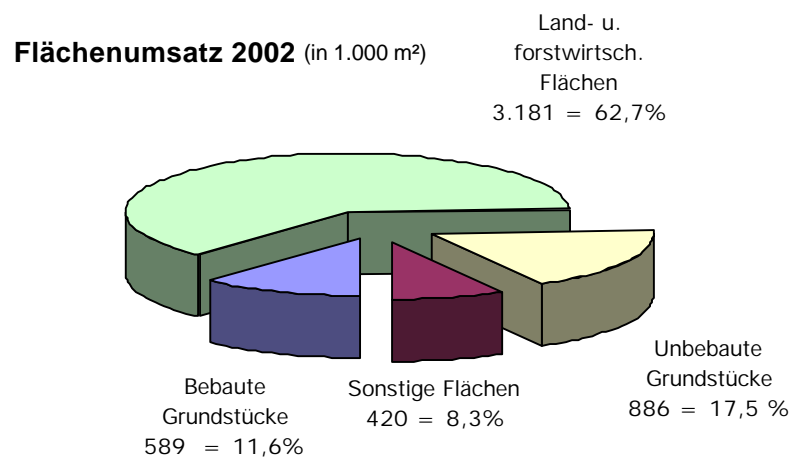
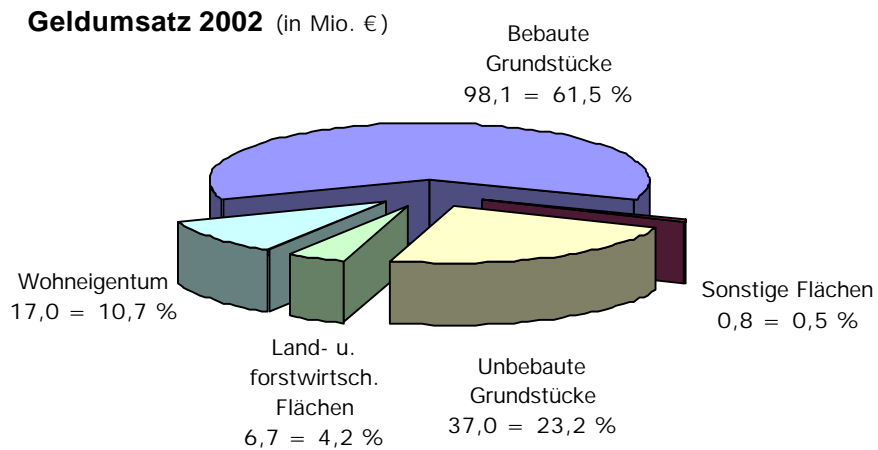
## 4. Grundstücksmarkt 2002

### 4.1 Umsatz im Jahre 2002

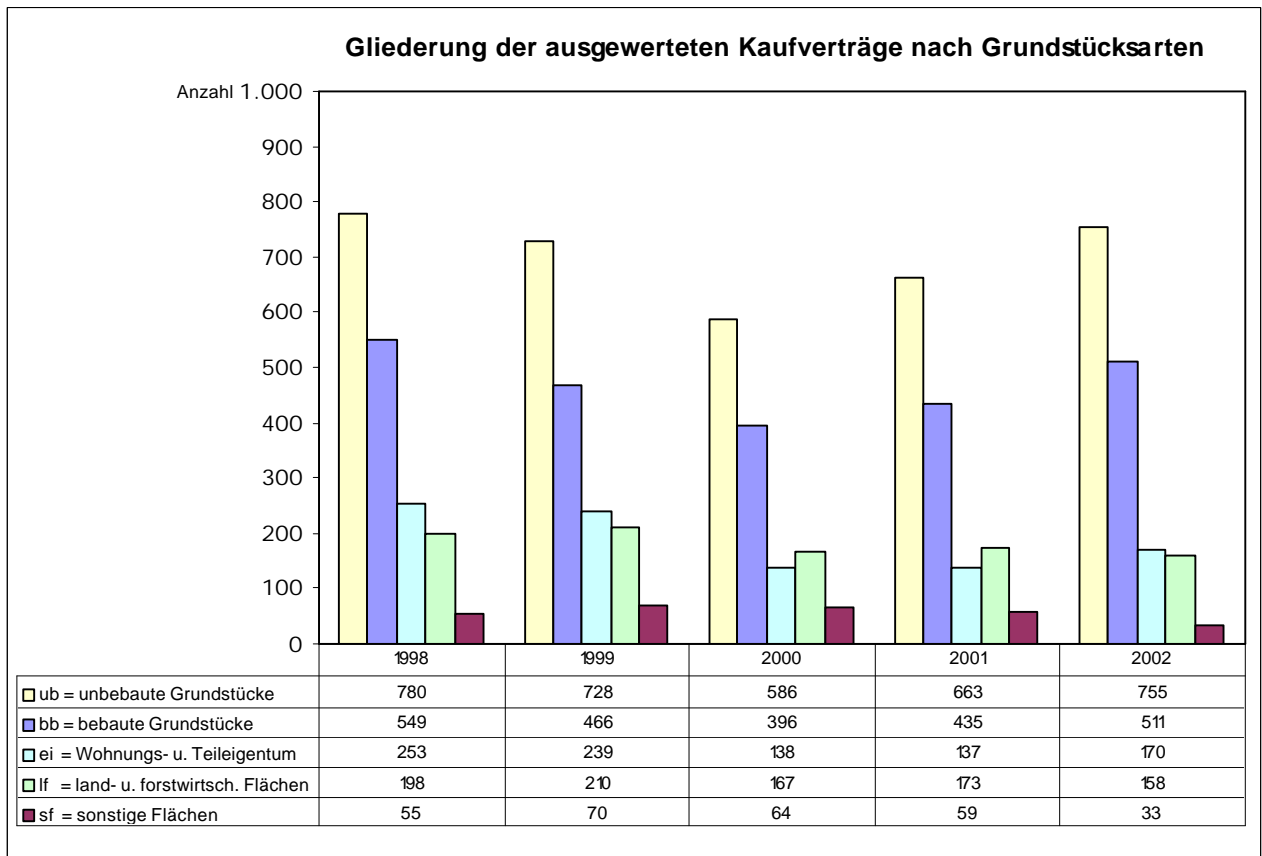
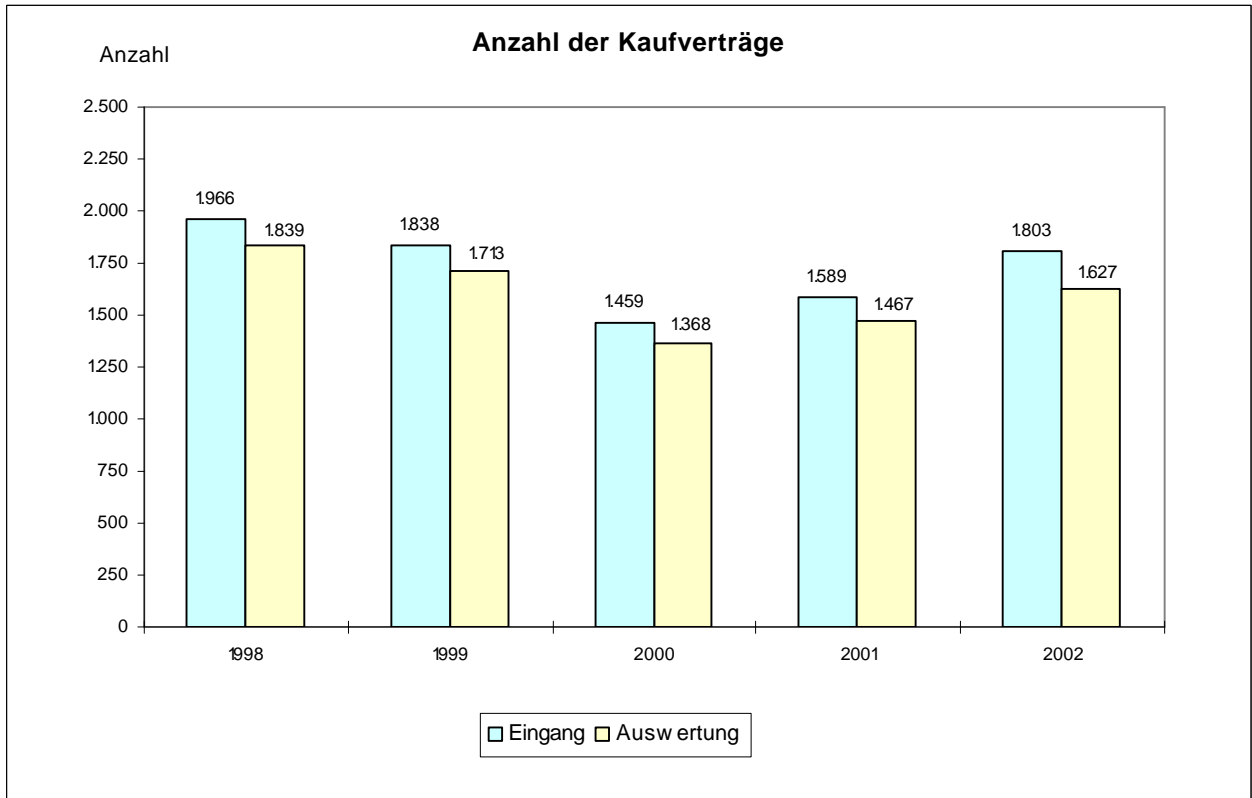
Im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn sind im Jahre 2002 **1.803** Kaufverträge (2001: 1.589) über bebaute und unbebaute Grundstücke eingegangen. Davon konnten ausgewertet werden **1.628** Kaufverträge (2001: 1.467) mit einem **Umsatzvolumen** von:

**159,6 Mio. €**  
für **5,1 Mio. m<sup>2</sup> (= 5,1 km<sup>2</sup>)** Grundstücksfläche

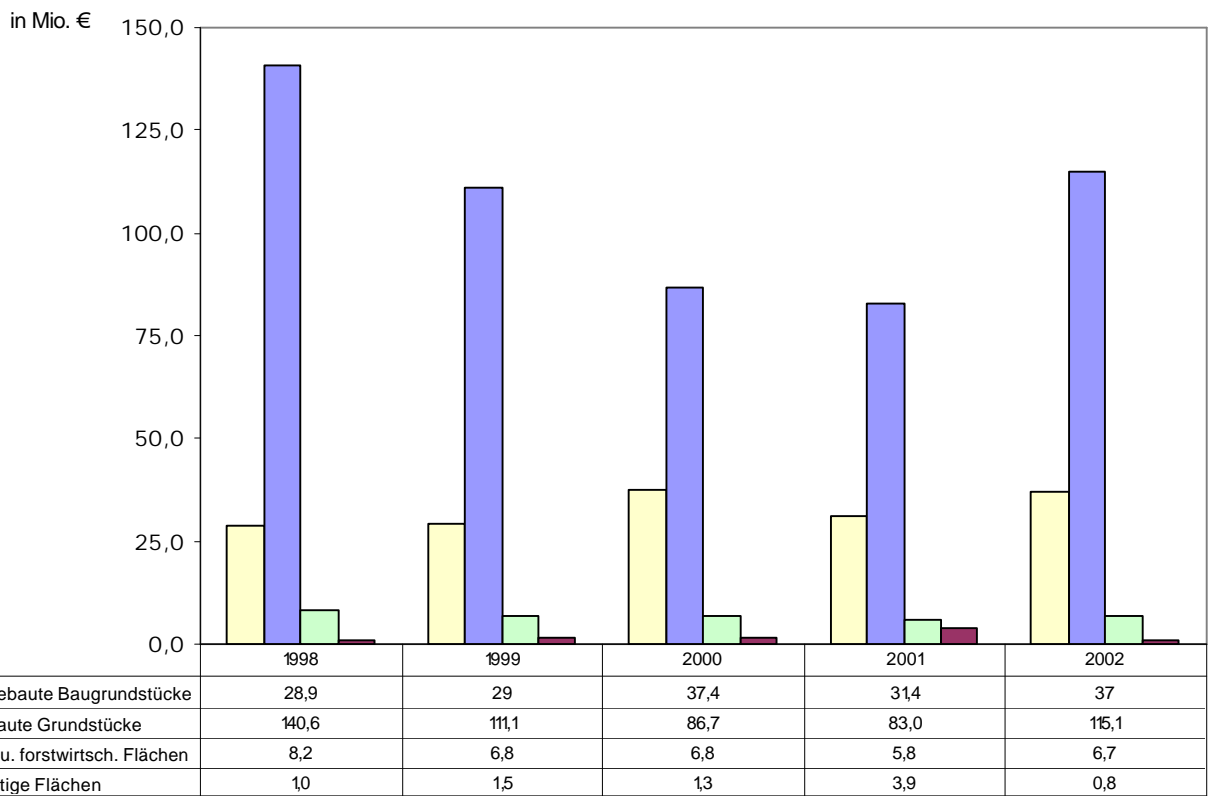
Die nachfolgenden Abbildungen zeigen die Geld- und Flächenumsatzanteile der verschiedenen Grundstücksarten, differenziert nach unbebauten Baugrundstücken und bebauten Grundstücken, land- und forstwirtschaftlichen Flächen sowie sonstigen Flächen (Dauerkleingärten, Kiesgruben, Wasserflächen, Verkehrsflächen u.a.)



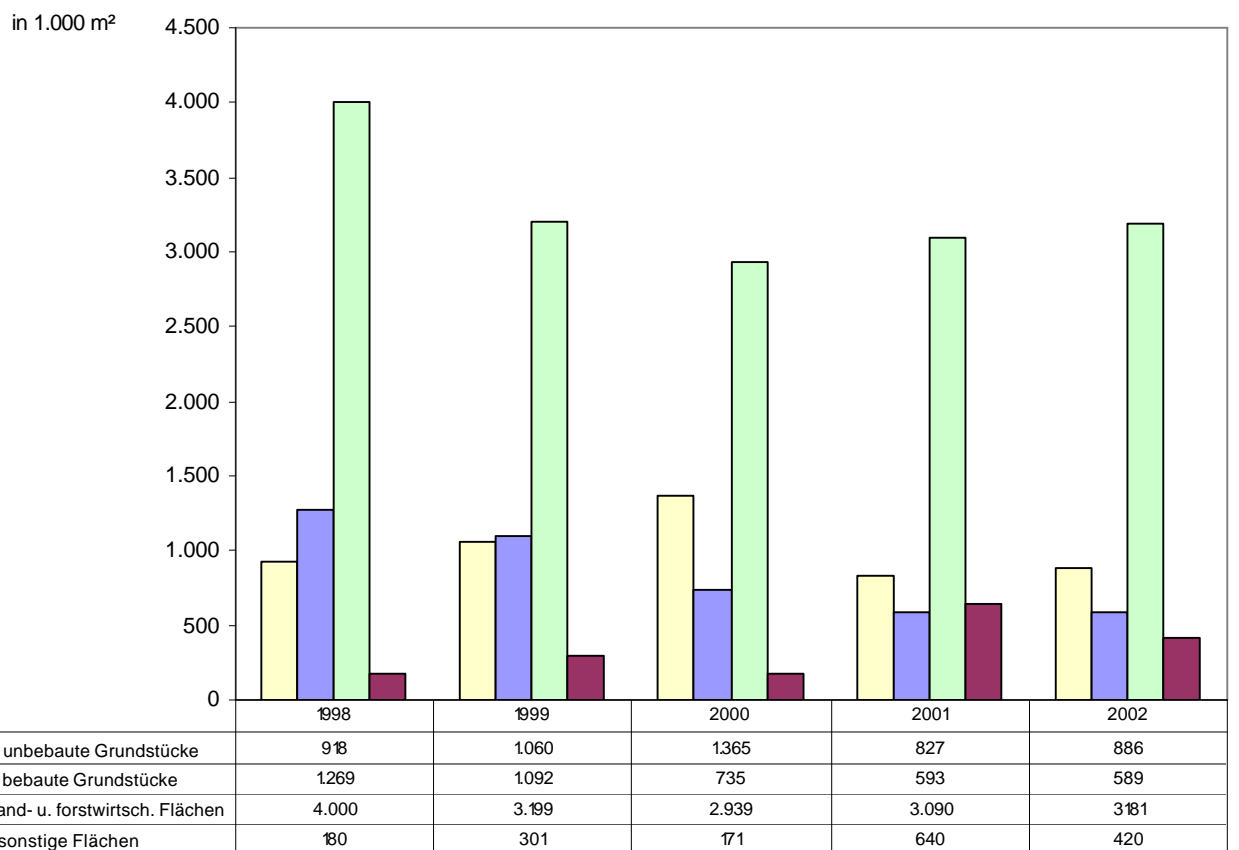
## 4.2 Umsatzentwicklung 1998 – 2002



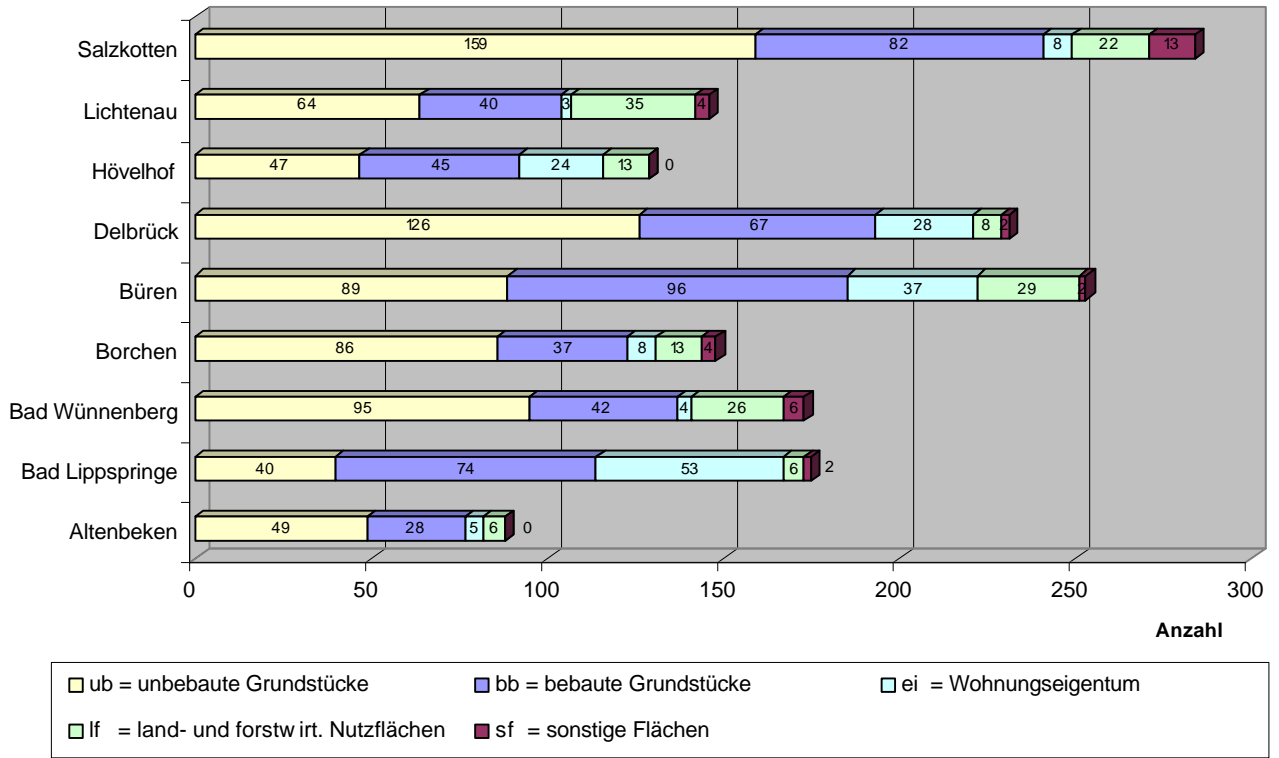
**Geldumsatz 1998 - 2002**



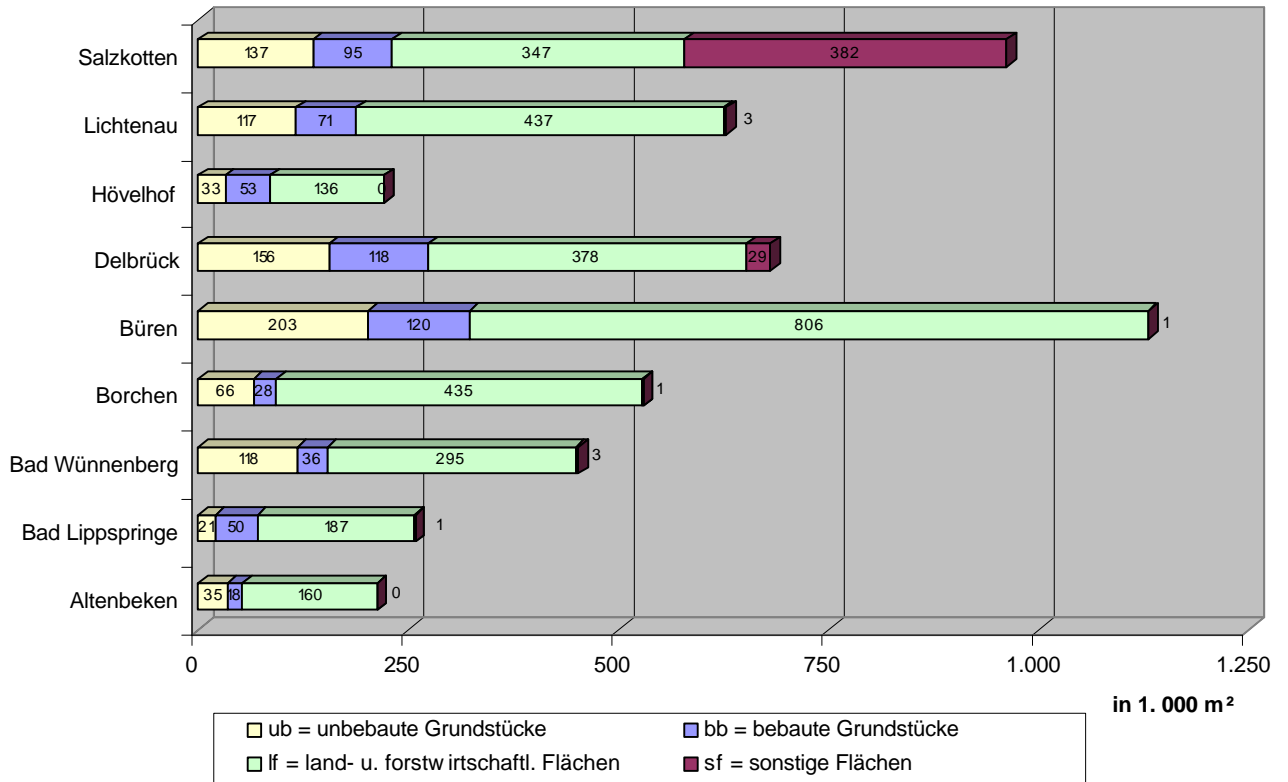
**Flächenumsatz 1998 - 2002**



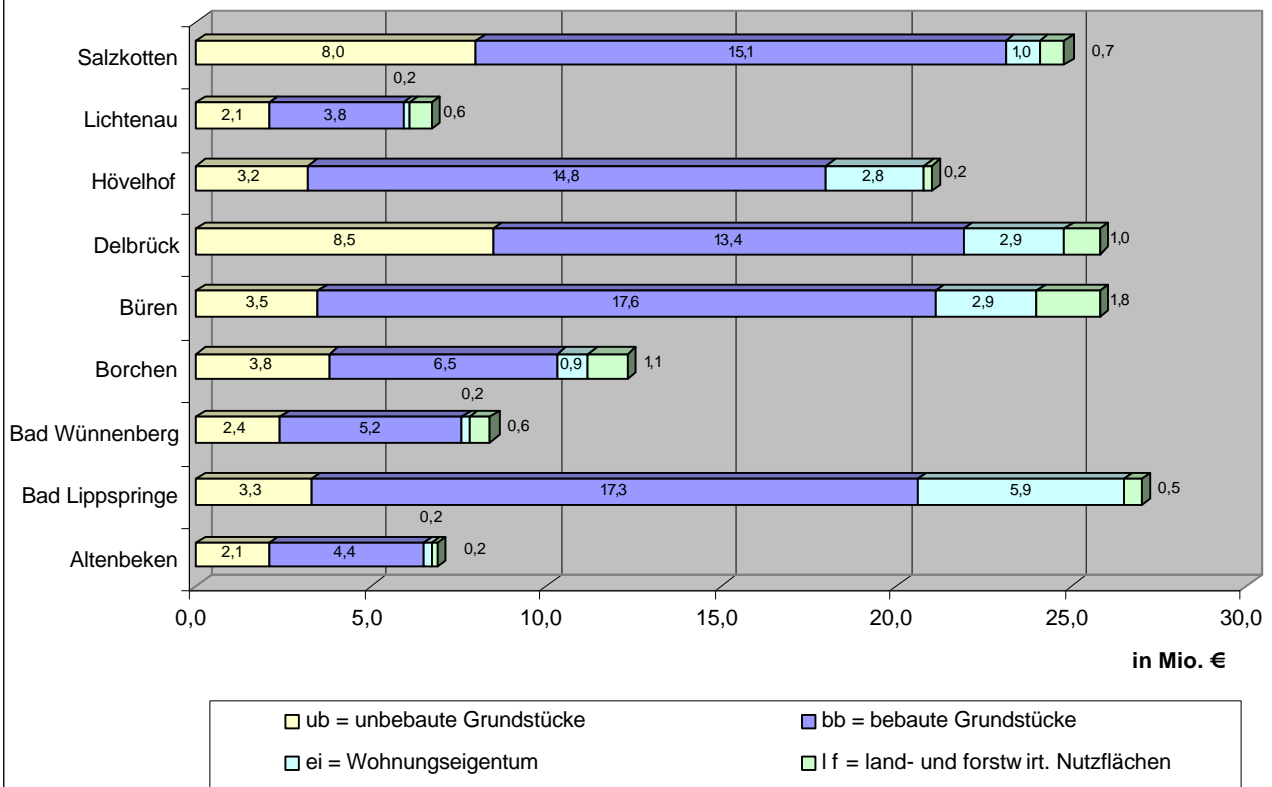
**Anzahl der Verkaufsfälle in den Gemeinden 2002**  
- Aufteilung nach Grundstücksarten -



**Flächenumsatz nach Gemeinden 2002**



### Geldumsatz nach Gemeinden 2002



## 5. Unbebaute Baugrundstücke

### 5.1 Umsatz - Unbebaute Baugrundstücke

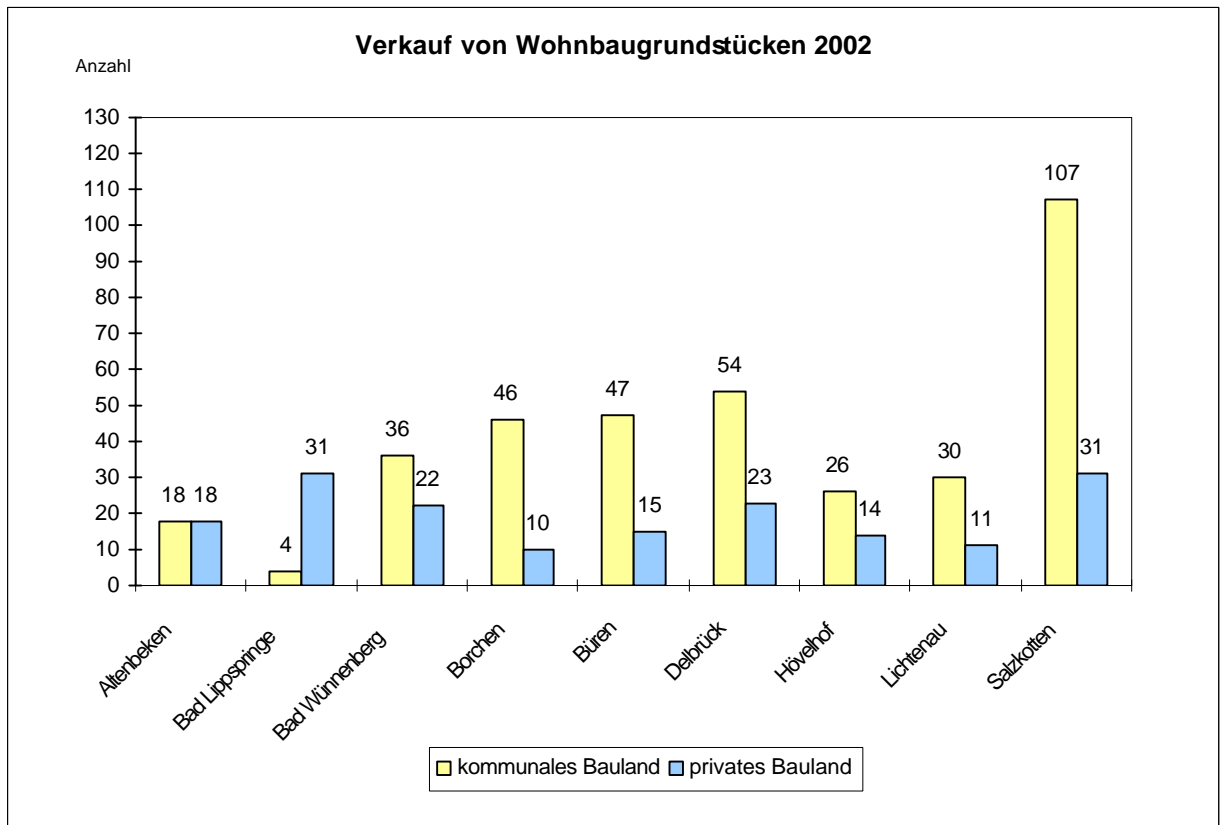
Auf diesem Teilmarkt gab es im Jahre 2002 754 Erwerbsvorgänge (Kauf, Tausch, Zwangsversteigerung). Die Umsatzzahlen gliedern sich wie folgt:

Grundstücksart	Anzahl	Flächensumme in 1.000 m <sup>2</sup>	Geldsumme in Mio. €
Bauflächen für individuellen Wohnungsbau	687	564	28,8
Bauflächen für Mehrfamilienhäuser	12	24	3,6
Bauflächen für geschäftliche Nutzung	1	0	0,1
Betriebsgrundstücke Land- u. Forstwirtschaft	3	2	0,0
Bauflächen für gewerbliche Nutzung	49	292	4,4
Bauflächen für sonstige Nutzung	2	2	0,0
<b>Summen</b>	<b>754</b>	<b>884</b>	<b>36,9</b>

### 5.2 Umsatz - Individueller Wohnungsbau

Bei den Bauflächen für den **individuellen Wohnungsbau** wechselten 2002 543 (2001: 457) **selbständig bebaubare** Objekte (150 bis 1.500 m<sup>2</sup>) ihren Besitzer. Zusätzlich wurden 15 (2001: 1) Erbbaurechte begründet bzw. veräußert.

Stadt / Gemeinde	Anzahl der verkauften Wohnbaugrundstücke								
	von der Gemeinde			von Sonstigen			Summe		
	2000	2001	2002	2000	2001	2002	2000	2001	2002
Altenbeken	3	2	18	27	16	18	30	18	36
Bad Lippspringe	8	9	4	11	10	31	19	19	35
Bad Wünnenberg	36	19	36	10	5	22	46	24	58
Borchen	6	1	46	16	18	10	22	19	56
Büren	51	107	47	22	12	15	73	119	62
Delbrück	12	44	54	16	43	23	28	87	77
Hövelhof	-	-	26	17	13	14	17	13	40
Lichtenau	26	4	30	14	10	11	40	14	41
Salzkotten	22	117	107	23	27	31	45	144	138
<b>Summen</b>	164	303	368	156	154	175	320	457	543



### 5.3 Preisentwicklung - Wohnbauland

Bei den folgenden Auswertungen wurden nur die Kaufverträge berücksichtigt, die nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind. Insofern unterscheiden sich die Angaben zu der jeweiligen Anzahl der insgesamt veräußerten Baugrundstücke.

Durchschnittl. Kaufpreise	Baugrundstücke 200 m <sup>2</sup> bis 1.000 m <sup>2</sup>				
	1998	1999	2000	2001	2002
<b>Kommunales Bauland</b>					
Ø in €/m <sup>2</sup> - ebp - (Anzahl)	32 (230)	46 (233)	36 (158)	45 (297)	46 (149)
Ø in €/m <sup>2</sup> - ebf - (Anzahl)					63 (211)
Ø Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	669	616	611	655	636
	- Privates Bauland (Kernbereiche) ebp -				
Kaufpreise (Min. – Max.)	21 – 241	42 – 243	31 – 205	43 - 244	45 – 215
Ø in €/m <sup>2</sup> (Anzahl)	124 (119)	135 (93)	123 (57)	154 (50)	150 (89)
Ø Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	514	519	639	572	555
	- Privates Bauland (Stadt- und Ortsteile) ebp -				
Kaufpreise (Min. – Max.)	12 – 97	15 – 102	15 – 123	27 – 123	22 – 134
Ø in €/m <sup>2</sup> (Anzahl)	50 (72)	48 (81)	64 (61)	83 (47)	66 (54)
Ø Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	640	588	657	612	614

ebp = erschließungsbeitragspflichtig nach BauGB – ebf = erschließungsbeitragsfrei nach BauGB



## 5.4 Geschosswohnungsbau

Grundstücke für den Geschosswohnungsbau wurden im Jahre 2002 im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn aufgrund der geringen Anzahl nicht differenziert ausgewertet.

## 5.5 Umsatz - Gewerbliche Bauflächen

Von den im Jahre 2002 veräußerten **gewerblichen Bauflächen** waren 36 (2001: 36) **selbständig bebaubare** Grundstücke, die sich auf die einzelnen Städte und Gemeinden folgendermaßen verteilten:

Stadt / Gemeinde	Anzahl der verkauften gewerblichen Bauflächen				
	1998	1999	2000	2001	2002
Altenbeken	2	1	1	2	1
Bad Lippspringe	5	3	8	5	2
Bad Wünnenberg	8	15	10	4	10
Borchen	2	2	1	6	5
Büren	11	2	7	6	5
Delbrück	15	15	3	2	2
Hövelhof	-	2	7	3	3
Lichtenau	6	12	4	4	5
Salzkotten	5	5	7	4	3
<b>Summen</b>	54	70	48	36	36

## 5.6 Preisentwicklung - Gewerbliche Bauflächen

Der Anteil der kommunalen Verkäufe (Städte und Gemeinden) lag im Jahre 2002 bei rd. 72 % der Gesamtverkäufe.

Von den 26 kommunalen Grundstücksverkäufen wurden 5 zu einem Durchschnittspreis von 23 €/m<sup>2</sup> (Spanne 14 – 28 €/m<sup>2</sup>) **ohne Erschließungsbeitrag** sowie 21 zu einem Durchschnittspreis von 22 €/m<sup>2</sup> (Spanne 15 – 40 €/m<sup>2</sup>) **inkl. Erschließungsbeitrag sowie Beiträgen für Kanal- bzw. Wasseranschluss** veräußert.

Auf dem privaten Grundstückmarkt wurden 4 Grundstücke zu einem Durchschnittspreis von 14,50 €/m<sup>2</sup> (Spanne 10 – 20 €/m<sup>2</sup>) **ohne Erschließungsbeitrag** sowie 6 zu einem Durchschnittspreis von 17 €/m<sup>2</sup> (Spanne 10 – 20 €/m<sup>2</sup>) **inkl. Erschließungsbeitrag sowie Beiträgen für Kanal- bzw. Wasseranschluss** veräußert.

**Insgesamt ist ein stagnierendes bis leicht rückläufiges Preisniveau erkennbar.**

## 5.7 Umsatz - land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

2002 wurden in 158 Kaufverträgen 3,2 Mio. m<sup>2</sup> land- und forstwirtschaftliche Flächen zu insg. 6,7 Mio. € veräußert. In 17 Kauffällen hat die Öffentliche Hand Flächen für eine zukünftige Nutzung als Gemeinbedarfsflächen (Verkehrsflächen etc.) angekauft. Flächen- und Geldsummen für die verbleibenden 141 Kauffälle ergeben sich - nach verschiedenen Nutzungsarten gegliedert - aus der nachfolgenden Tabelle:

Grundstücksart	Anzahl	Flächensumme in 1.000 m <sup>2</sup>	Geldsumme in Mio. €
Ackerland	91	2.142	4,947
Grünland	31	380	0,524
Wechselland	3	30	0,058
Forstwirtschaft	8	170	0,143
gemischte Nutzungen	8	351	0,823
<b>Summen</b>	<b>141</b>	<b>3.073</b>	<b>6,496</b>

Von den 133 veräußerten Acker-, Grün-, Wechsellandflächen und Flächen mit gemischten Nutzungen waren 12 durch Besonderheiten gekennzeichnet bzw. kleiner als 2.500 m<sup>2</sup>. Die verbleibenden 121 Kauffälle verteilten sich auf die Städte und Gemeinden folgendermaßen:

Stadt / Gemeinde	Acker-, Grün- u. Wechselland, gemischte Nutzungen Flächen > 2.500 m <sup>2</sup>				
	1998	1999	2000	2001	2002
Altenbeken	6	4	2	3	<b>4</b>
Bad Lippspringe	4	5	5	6	<b>2</b>
Bad Wünnenberg	22	25	27	13	<b>23</b>
Borchen	10	9	11	19	<b>12</b>
Büren	24	21	17	19	<b>18</b>
Delbrück	10	18	14	14	<b>6</b>
Hövelhof	2	4	5	1	<b>8</b>
Lichtenau	37	22	20	19	<b>32</b>
Salzkotten	14	36	20	18	<b>16</b>
<b>Summen</b>	<b>129</b>	<b>144</b>	<b>121</b>	<b>112</b>	<b>121</b>

Bei 52 % dieser Grundstücke lag im Jahre 2002 die Flächengröße zwischen 5.000 m<sup>2</sup> und 20.000 m<sup>2</sup>, bei 30% über 20.000 m<sup>2</sup>.

## 5.8 Preisentwicklung – land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen

Die landwirtschaftlichen Grundstückspreise sind im Jahre 2002 gegenüber 2001 im Durchschnitt **leicht gesunken**. Der Durchschnittspreis für **Ackerland** lag im Jahre 2002 bei **1,95 €/m<sup>2</sup>**.

Die Preise für **Grünland** (Dauergrünland) liegen um 10 bis 50 % (im Durchschnitt um 30 %) unter dem vergleichbaren Wert für Ackerland. Der Durchschnittspreis lag im Jahre 2002 bei 1,25 €/m<sup>2</sup>.

## 5.9 Bauerwartungsland, Rohbauland

**Bauerwartungsland** sind Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes gründen.

**Rohbauland** sind Flächen, die gemäß Ausweisung in einem Bebauungsplan oder aufgrund ihrer Lage innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

2002 wurden von den Städten und Gemeinden im Kreisgebiet ca. 160.000 m<sup>2</sup> Bauerwartungsland und Rohbauland aufgekauft. Hieraus können ca. 245 Bauplätze entstehen.

Aus Kaufverträgen der Jahre 1995 bis 2002 ergibt sich das durchschnittliche Preisniveau für Bauerwartungsland und Rohbauland im Verhältnis zum Wert des baureifen Landes aus der nachfolgenden Tabelle (Ankäufe überwiegend durch öffentl. Hand):

	Durchschnittliches Wertniveau in % im Verhältnis zum Baulandwert
<b>Bauerwartungsland</b>	<b>30</b> <b>(20 – 60)</b>
<b>Rohbauland</b>	<b>70</b>

In Abhängigkeit von der Lage im Kreisgebiet, der Höhe des Bodenrichtwertes, dem Planungsstand und der Situation auf dem Grundstücksmarkt unterliegen diese Durchschnittswerte erheblichen Schwankungen.

## 6. Bebaute Grundstücke

### 6.1 Umsatz - Bebaute Grundstücke

Auf diesem Teilmarkt (Neubauten und gebrauchte Objekte) gab es im Jahre 2002 681 Erwerbsvorgänge (2001: 572).

Gebäudeart	Anzahl	Flächensumme (1.000 m <sup>2</sup> )	Geldsumme (100 T€)
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	310	370	518
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften	129	46	223
Wochenendhäuser	15	11	7
Mehrfamilienhäuser	13	14	49
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	23	32	69
Sonstige Gebäude	21	113	114
<b>Summen</b>	<b>511</b>	<b>586</b>	<b>980</b>

Eigentumswohnungen	170		170
--------------------	-----	--	-----

Davon entfielen 609 (= 89,5 %) auf den individuellen Wohnungsbau inkl. Eigentumswohnungen, die sich auf die Städte und Gemeinden folgendermaßen verteilten:

Stadt / Gemeinde	Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaus- hälften					Eigentumswohnungen				
	1998	1999	2000	2001	2002	1998	1999	2000	2001	2002
Altenbeken	33	26	23	25	<b>26</b>	11	5	2	1	<b>5</b>
Bad Lippspringe	76	42	40	37	<b>60</b>	78	77	36	41	<b>53</b>
Bad Wünnenberg	22	16	15	22	<b>34</b>	13	7	6	9	<b>4</b>
Borchen	24	26	30	21	<b>36</b>	21	19	12	1	<b>8</b>
Büren	77	60	54	68	<b>80</b>	28	38	15	26	<b>37</b>
Delbrück	60	70	42	55	<b>63</b>	34	40	34	28	<b>28</b>
Hövelhof	42	38	43	34	<b>39</b>	28	28	19	14	<b>24</b>
Lichtenau	36	25	24	30	<b>28</b>	-	2	3	3	<b>3</b>
Salzkotten	89	59	49	34	<b>73</b>	35	11	10	14	<b>8</b>
<b>Summen</b>	<b>459</b>	<b>362</b>	<b>320</b>	<b>346</b>	<b>439</b>	<b>248</b>	<b>227</b>	<b>137</b>	<b>137</b>	<b>170</b>

## 6.2 Preisentwicklung - Bebaute Grundstücke

In den beiden folgenden Tabellen sind die Kaufpreise jeweils **einschließlich Bodenwert** ohne Berücksichtigung objektspezifischer Merkmale (Lage, Ausstattung etc.) angegeben.

### Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

(Wohnfläche 100 - 200 m<sup>2</sup>, Grundstücksfläche 300 bis 1.500 m<sup>2</sup>, dem Alter entsprechender normaler Zustand)

Durchschnittswerte aus Kaufverträgen	2001			2002		
	Baujahre			Baujahre		
	1950 - 1974	1975 - 1999	2000 - 2001	1950 - 1974	1975 - 2000	2001 - 2002
Kaufpreise in €	177.000	201.500	221.500	155.000	191.000	254.000
Wohnfläche (WF) in m <sup>2</sup>	144	150	129	139	149	144
<b>Kaufpreis/Wohnfläche in €/m<sup>2</sup> (inkl. Bodenwert)</b>	<b>1.260</b>	<b>1.370</b>	<b>1.715*</b>	<b>1.135</b>	<b>1.330</b>	<b>1.780*</b>
Umbauter Raum (UR) / BRI (in m <sup>3</sup> )	843 / 919	876 / 955	696 / 759	792 / 863	814 / 887	779 / 849
Faktor UR/WF / BRI/WF	5,9 / 6,4	5,8 / 6,4	5,4 / 5,9	5,7 / 6,2	5,5 / 6,0	5,4 / 5,9
Baujahr im Mittel	1963	1989	2001	1962	1987	2002
Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	832	709	546	781	687	415
* = für Vergleich ungeeignet, da zu geringe Anzahl von Kauffällen						

Das Preisniveau für **gebrauchte** freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ab dem Baujahr 1960 ist gegenüber dem Vorjahr im Durchschnitt um **rd. 4,5 % gefallen**.

### Doppelhaushälften, Reihenhäuser

(Wohnfläche 100 - 160 m<sup>2</sup>, Grundstücksfläche 200 bis 600 m<sup>2</sup>, dem Alter entsprechender normaler Zustand)

Durchschnittswerte aus Kaufverträgen	2001		2002	
	Baujahre		Baujahre	
	1975 - 1999	2000 - 2001	1975 - 2000	2001 - 2002
Kaufpreise	172.000	191.000	179.500	187.000
Wohnfläche (WF) in m <sup>2</sup>	120	122	122	121
<b>Kaufpreis/Wohnfläche in €/m<sup>2</sup> (inkl. Bodenwert)</b>	<b>1.450</b>	<b>1.565</b>	<b>1.485</b>	<b>1.550</b>
Umbauter Raum (UR) / BRI (in m <sup>3</sup> )	670 / 730	653 / 712	657 / 716	632 / 689
Faktor UR/WF / BRI/WF	5,6 / 6,1	5,4 / 5,8	5,4 / 5,9	5,2 / 5,7
Baujahr im Mittel	1991	2001	1992	2002
Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	323	330	365	282

Das Preisniveau für neue Doppelhaushälften und Reihenhäuser ist gegenüber dem Vorjahr im Durchschnitt um **rd. 1 % gefallen**. Das Preisniveau für gebrauchte Objekte ist etwa konstant geblieben.

**Doppelhaushälften, Reihenhäuser**
**- Wohnflächenpreise inkl. Bodenwertanteil -**

In der folgenden Tabelle sind Kaufpreise für **neue** (Erstverkauf) und **gebrauchte** (Zweitverkauf) Reihenhäuser und Doppelhaushälften zusammengestellt:

Stadt / Gemeinde						
	Anzahl	Baujahr/e (mittl. Baujahr)	Wohnfläche		Kaufpreis	
			Min - Max m <sup>2</sup>	Mittel m <sup>2</sup>	Gesamtkaufpreis Min - Max €	Mittelwert €
<b>Bad Lippspringe</b>						
- Erstverkauf	19	2001/2002	110 - 140	120	168.300 - 239.300	197.000
- Zweitverkauf	4	1976 - 2000 (1988)	111 - 123	117	132.000 - 230.000	188.000
<b>Altenbeken, Borchen, Delbrück, Hövelhof, Salzkotten</b>						
- Erstverkauf	21	2001/2002	100 - 145	123	156.000 - 218.500	184.000
- Zweitverkauf	35	1967 - 2000 (1990)	100 - 148	121	105.000 - 250.000	177.500
<b>Bad Wünnenberg, Büren, Lichtenau</b>						
- Erstverkauf	5	2001/2002	104 - 148	119	130.000 - 200.000	161.700
- Zweitverkauf	6	1962 - 1997 (1990)	120 - 140	130	102.250 - 198.250	160.000

**7. Wohnungseigentum**
**7.1 Preisentwicklung - Wohnungseigentum**
**Eigentumswohnungen - Erstverkauf  
(Wohnfläche 50 - 120 m<sup>2</sup>, einschl. Außenstellplatz)**

Kaufzeitpunkt	1998	1999	2000	2001	2002
Baujahre	1997 - 1998	1998 - 1999	1999 - 2000	2000 - 2001	2001 - 2002
Kaufpreis in €	Ø 121.300	Ø 127.750	Ø 130.500	Ø 132.000	Ø <b>132.000</b>
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Ø 75 (53 - 105)	Ø 78 (55 - 112)	Ø 77 (56 - 98)	Ø 79 (63 - 101)	Ø <b>80</b> <b>(53 - 108)</b>
Anzahl der Kauffälle	66	53	23	8	<b>38</b>
<b>Kaufpreis/Wohnfläche (€/m<sup>2</sup>)</b>	Ø 1.620	Ø 1.655	Ø 1.686	Ø 1.670	Ø <b>1.655</b>

Das Preisniveau für neue Eigentumswohnungen ist im Jahre 2002 gegenüber 2001 im Kreis-durchschnitt um rd. 1 % gefallen.

**Eigentumswohnungen - Weiterverkäufe ab Baujahr 1971  
(Wohnfläche 50 - 120 m<sup>2</sup>, einschl. Außenstellplatz)**

Kaufzeitpunkt	1998	1999	2000	2001	2002
Kaufpreis (€)	ø 87.600	ø 94.700	ø 92.000	ø 98.700	ø <b>93.200</b>
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	ø 78	ø 77	ø 75	ø 81	ø <b>78</b>
Baujahr im Mittel	1985	1986	1987	1990	<b>1991</b>
Anzahl der Kauffälle	60	68	26	51	<b>52</b>
<b>Kaufpreis/Wohnfläche (€/m<sup>2</sup>)</b>	ø 1.130	ø 1.250	ø 1.250	ø 1.210	ø <b>1.180</b>

Das Preisniveau für weiterverkaufte Eigentumswohnungen ist gegenüber dem Vorjahr im Durchschnitt um rd. **2,5 %** gefallen.

## 7.2

**Wohnflächenpreise von Eigentumswohnungen**
**(Wohnfläche 50 - 120 m<sup>2</sup>, einschl. Außenstellplatz)**

Stadt/ Gemeinde	Anzahl	Baujahr/e (mittl. Baujahr)	Wohnfläche		Kaufpreis	
			Min - Max m <sup>2</sup>	Mittel m <sup>2</sup>	Min - Max €/m <sup>2</sup>	Mittel €/m <sup>2</sup>
<b>Bad Lippspringe</b>						
- Erstverkauf	19	2001/2002	58 - 108	78	1.583 – 2.178	1.835
- Zweitverkauf	19	1972 – 1999 (1987)	54 - 96	76	800 – 2.116	1.215
<b>Delbrück</b>						
- Erstverkauf	6	2001/2002	67 - 105	88	1.390 – 1.520	1.460
- Zweitverkauf	16	1982 – 1999 (1990)	62 - 105	81	990 – 1.575	1.205
<b>Hövelhof</b>						
- Erstverkauf	2	2001/2002		89		1.485*
- Zweitverkauf	4	1984 – 1996 (1990)	80 - 94	87	850 – 1.750	1.140*
<b>Salzkotten</b>						
- Erstverkauf	5	2001/2002	60 - 107	81	1.590 – 1.800	1.690
<b>Büren</b>						
- Erstverkauf	1	2002		53		1.680*
- Zweitverkauf	6	1980 – 2000 (1992)	52 - 88	66	910 – 1.250	1.015
<b>Borchen</b>						
- Zweitverkauf	4	1988 – 1999 (1995)	64 - 118	86	955 – 1.610	1.320*

(\* = für Vergleich ungeeignet, da zu geringe Anzahl)

In Altenbeken, Lichtenau und Bad Wünnenberg wurden im Jahre 2002 keine Eigentumswohnungen veräußert.

**7.3 Wohnflächenpreise von Eigentumswohnungen**  
*(Betreutes Wohnen)*

Stadt/ Gemeinde	Anzahl	Baujahr/e (mittl. Baujahr)	Wohnfläche		Kaufpreis	
			Min - Max m <sup>2</sup>	Mittel m <sup>2</sup>	Min – Max €/m <sup>2</sup>	Mittel €/m <sup>2</sup>
<b>Hövelhof</b>						
- Erstverkauf	9	2001/2002	50 - 67	62	1.727 – 1.938	1.870
<b>Büren</b>						
- Erstverkauf	6	2001/2002	59 - 104	80	1.279 – 1.700	1.400



## 8. Bodenrichtwerte

Eine der wesentlichen Aufgaben des Gutachterausschusses ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten für Bauland (§ 196 BauGB). Diese werden vom Gutachterausschuss seit 1964, Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen seit 1987 jährlich ermittelt und veröffentlicht.

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte des Bodens für Grundstücke eines Gebietes, für das im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Sie sind auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogen. In bebauten Gebieten wird unterstellt, dass das lage-typische Grundstück unbebaut ist, während die Umgebung eine tatsächlich vorhandene Bebauung aufweist.

Die **Bodenrichtwertkarten** im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn weisen für folgende Grundstücksarten Bodenrichtwerte aus:

- Wohnbauflächen
- gemischte Bauflächen
- gewerbliche Bauflächen
- Sonderbauflächen
- landwirtschaftliche Nutzflächen

Die Richtwerte für Bauland beziehen sich auf baureife, seit 2001 i.d.R. erschließungsbeitragsfreie Grundstücke. Die Fortschreibung der Bodenrichtwerte erfolgt auf der Grundlage der alten Bodenrichtwerte, der allgemeinen Bodenpreisentwicklung, der speziellen Preisentwicklung in den Richtwertgebieten und unter Berücksichtigung von strukturellen Veränderungen in den Richtwertgebieten im Vergleich zu ähnlichen Lagen.

Auf den folgenden Seiten sind Auszüge aus den Bodenrichtwertkarten für Wohnbauland und für landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker) wiedergegeben.

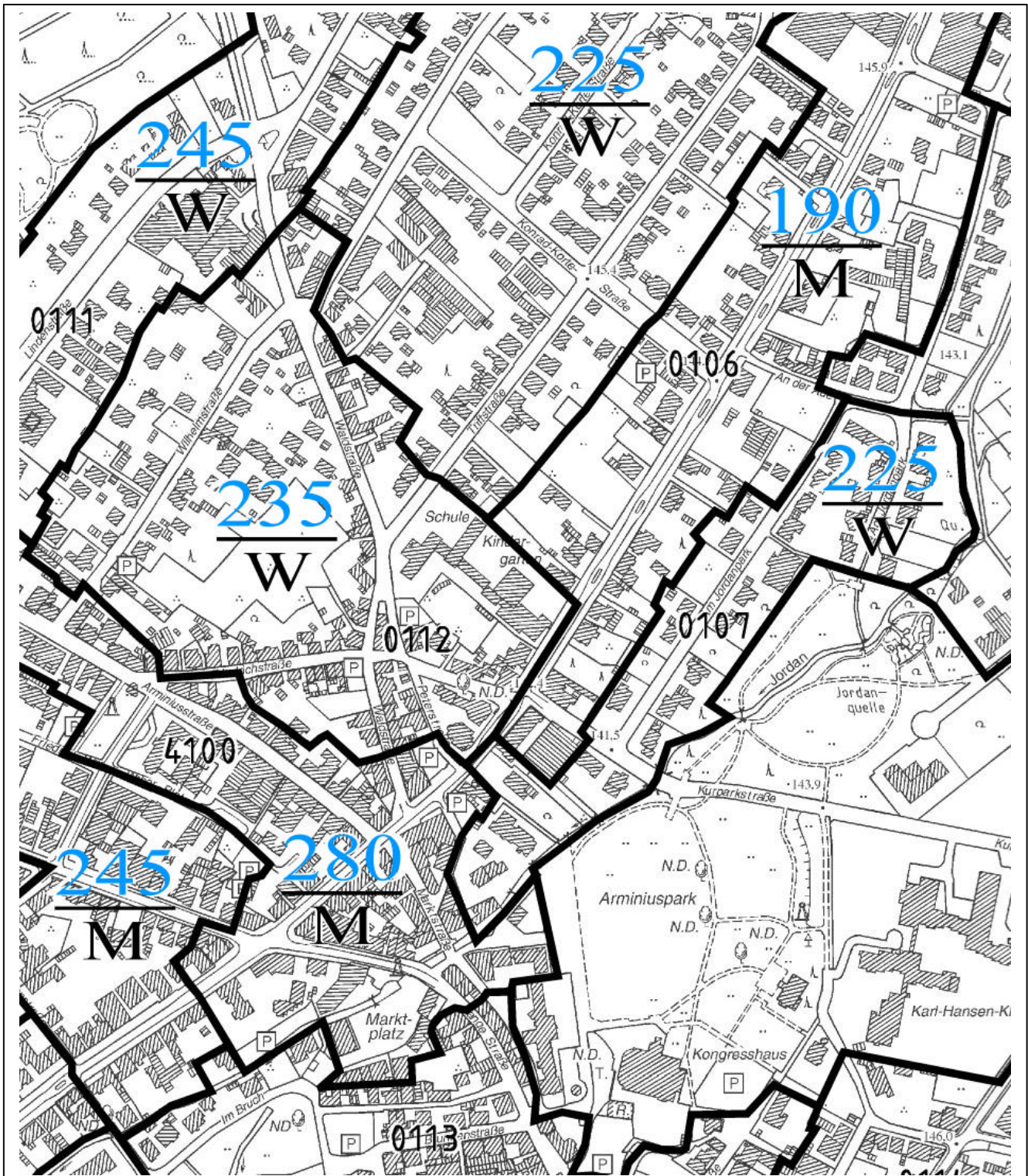
Um den Bodenwert eines speziellen Grundstücks vom jeweiligen Bodenrichtwert abzuleiten (indirekter Preisvergleich), ist es erforderlich, alle Abweichungen wie Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße und -form, Bodenbeschaffenheit und Erschließungszustand durch Umrechnung bzw. durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Die Summe der Abweichungen kann im Einzelfall so groß sein, dass sich der Wert des einzelnen Grundstücks erheblich vom Richtwert unterscheidet.

Die Bodenrichtwerte zum Stichtag **31.12.2002** sind vom Gutachterausschuss gemäß § 11 GAVO NW am 21.02.2003 beschlossen worden. An den Rändern der Richtwertgebiete können die Übergänge in das Richtwertniveau der Nachbargebiete gleitend sein.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erteilt jederzeit mündlich oder schriftlich Auskünfte über einzelne Bodenrichtwerte. Einsichtnahme in die Richtwertkarten und mündliche Auskünfte sind kostenlos. Richtwertkarten oder Auszüge aus Richtwertkarten sowie schriftliche Richtwertauskünfte werden gegen Gebühr abgegeben.

**Bodenrichtwerte im Internet: [www3.kreis-paderborn.de/gutachterausschuss](http://www3.kreis-paderborn.de/gutachterausschuss)**

Auszug aus einer Bodenrichtwertkarte für Wohnbauflächen - Stichtag 31.12.2002



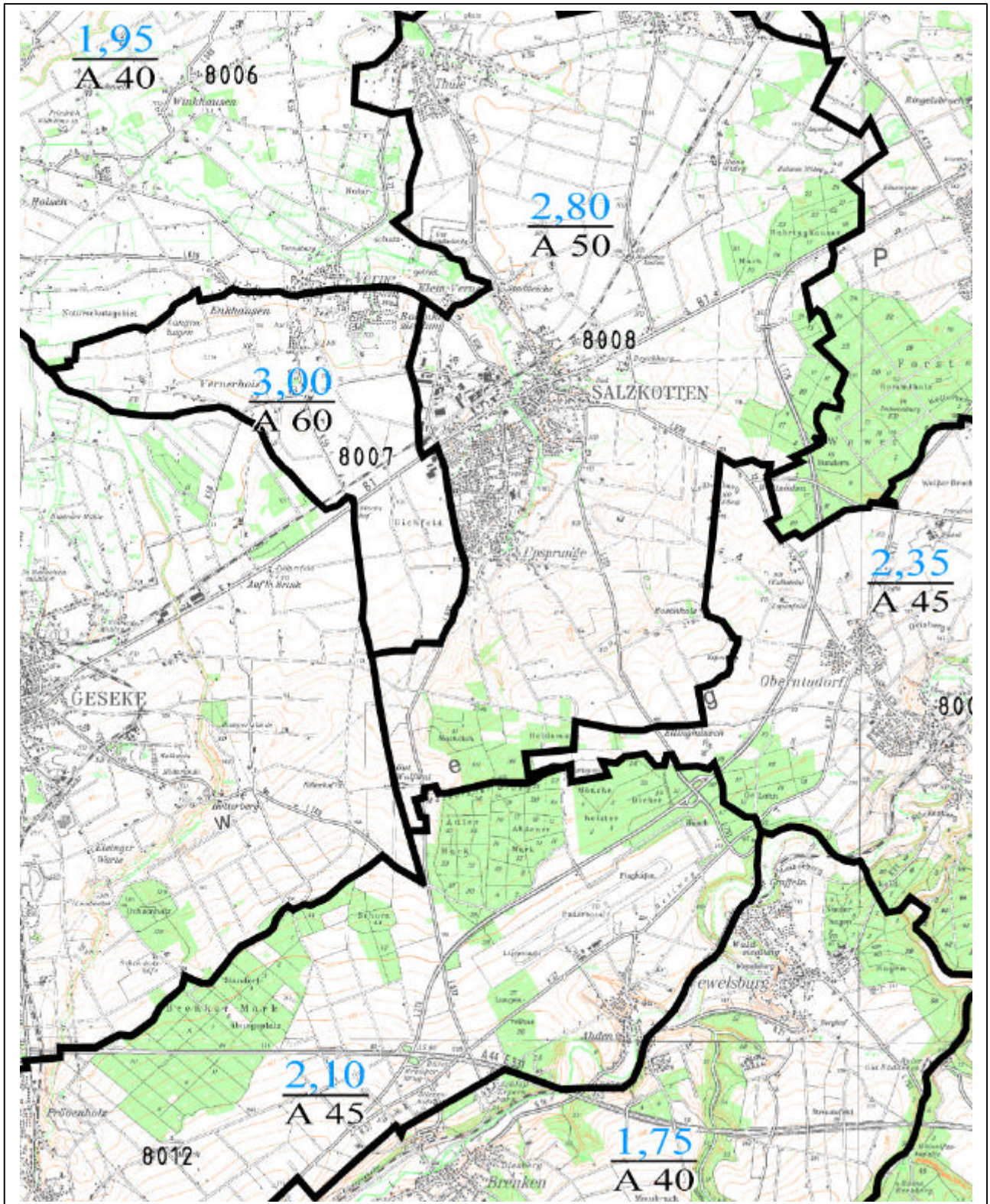
Bodenrichtwert in €/m<sup>2</sup>

Art der Baufläche

- W** = Wohnbauflächen (ein- bis zweigeschossige Bauweise, Geschossflächenzahl bis 0,8)
- M** = gemischte Bauflächen
- G** = gewerbliche Bauflächen
- S** = Sonderbauflächen

In den Bodenrichtwerten sind die Erschließungsbeiträge nach § 127 Baugesetzbuch (BauGB – Aufwand für den Grunderwerb und die erstmalige Herstellung der Erschließungsstraße) und die Kostenerstattungsbeiträge gemäß 135 a BauGB (naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen) enthalten. Nicht enthalten sind Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz (z.B. Wasser- u. Kanalanschlussbeitrag).

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für landwirtschaftliche Nutzflächen - Ackerland -  
Stichtag 31.12.2002



Die Bodenrichtwerte werden angegeben in der Form:  $\frac{\text{Bodenrichtwert in €/m}^2}{\text{durchschnittliche Ackerzahl der Zone}}$

## 8.1 Bodenrichtwerte für Wohnbauland

Eine Auswahl von Bodenrichtwerten für **erschließungsbeitragsfreie baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau** zum Stichtag **31.12.2002** zeigt die folgende **Übersicht über gebietstypische Werte**:

Stadt / Gemeinde - Stadtteil / Ortsteil	Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup> - erschließungsbeitragsfrei -			Veränderung gegenüber dem Vorjahr  in €/m <sup>2</sup>
	L A G E			
	gute	mittel	mäßig	
<b>Altenbeken</b>				
- Altenbeken	110	90	60	+ 5 bis + 10
- Buke		75	70	+ 5
- Schwaney		90		+ 5
<b>Bad Lippspringe</b>	245	195	165	± 0 bis + 5
<b>Bad Wünnenberg</b>				
- Bad Wünnenberg	100	75	55	± 0 bis + 10
- Bleiwäsche		40		+ 4
- Fürstenberg		50		+ 2
- Haaren		50		+ 4
- Helmern		40		+ 2
- Leiberg		50		+ 4
<b>Borchen</b>				
- Nordbochen	160	145		± 0
- Kirchborchen	160	130	120	± 0
- Alfen		90		+ 5
- Dörenhagen		80		± 0
- Etteln		90		+ 5
<b>Büren</b>				
- Büren	115	85	55	± 0 bis + 5
- Ahden		45		+ 1
- Barkhausen		26		± 0
- Brenken		45		+ 3
- Eickhoff		23		± 0
- Harth		34		+ 1
- Hegensdorf		35		+ 1
- Siddinghausen		35		+ 1

Stadt / Gemeinde - Stadtteil / Ortsteil	Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup> - erschließungsbeitragsfrei -			Veränderung gegenüber dem Vorjahr  in €/m <sup>2</sup>
	L A G E			
	gute	mittlere	mäßige	
<b>Büren</b>				
- Steinhausen		70	60	+ 5
- Weiberg		34		+ 2
- Weine		35		+ 2
- Wewelsburg		55		+ 5
<b>Delbrück</b>				
- Delbrück	220	190	135	± 0 bis + 15
- Anreppen		80	75	± 0
- Bentfeld		100		± 0
- Boke		100		+ 5
- Hagen		75		± 0
- Ostenland		100	80	± 0
- Westenholz		100		± 0
- Lippling		85		± 0
- Schöning		75		± 0
- Steinhorst		75		± 0
<b>Hövelhof</b>				
- Hövelhof	200	170	155	± 0 bis + 5
- Hövelriege		95		± 0
- Riege		105		± 0
- Espeln		60		± 0
- Klausheide		60		± 0
<b>Lichtenau</b>				
- Lichtenau	65	55		± 0 bis + 5
- Asseln		40		± 0
- Atteln		55		+ 5
- Blankenrode		35		+ 5
- Dalheim		35		+ 5
- Ebbinghausen		35		+ 3
- Grundsteinheim		50		+ 7
- Hakenberg		35		+ 2
- Henglarn		50		+ 7

Stadt / Gemeinde - Stadtteil / Ortsteil	Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup> - erschließungsbeitragsfrei -			Veränderung gegenüber dem Vorjahr  in €/m <sup>2</sup>
	L A G E			
	gute	mittlere	mäßige	
<b>Lichtenau</b>				
- Herbram		55	45	± 0 bis + 5
- Holtheim		45		+ 7
- Husen		50		+ 7
- Iggenhausen		35		+ 3
- Kleinenberg		45		+ 9
<b>Salzkotten</b>				
- Salzkotten	150	130	125	- 15 bis ± 0
- Mantinghausen		65		± 0
- Niederntudorf		75		+ 5
- Oberntudorf		75		+ 5
- Scharmede		120		+ 5
- Schwelle		60		± 0
- Thüle		95		± 0
- Upsprunge		115	95	- 5 bis ± 0
- Verlar		60		± 0
- Verne	105	100		± 0 bis + 5

In den Bodenrichtwerten sind die **Erschließungsbeiträge nach § 127 Baugesetzbuch** (BauGB – Aufwand für den Grunderwerb und die erstmalige Herstellung der Erschließungsstraße) und die **Kostenerstattungsbeiträge gemäß 135 a BauGB** (naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen) enthalten.

Sie fallen in den Städten und Gemeinden in den verschiedenen Abrechnungsgebieten je nach Kostenaufwand für die Erschließungsanlagen in unterschiedlicher Höhe an und liegen z.Z. im Durchschnitt bei **ca. 11,5 bis 15,0 €/m<sup>2</sup>**.

Nicht enthalten sind Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz (z.B. Kanal- und Wasseranschlussbeitrag).

## 8.2 Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen

Eine Auswahl von Bodenrichtwerten für **erschließungsbeitragsfreie baureife Gewerbegrundstücke** zum Stichtag **31.12.2001** zeigt die folgende **Übersicht über gebietstypische Werte**:

Stadt / Gemeinde Stadtteil / Ortsteil	Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup> - erschließungsbeitragsfrei -			Veränderung Gegenüber dem Vorjahr  in €/m <sup>2</sup>
	L A G E			
	gute	mittlere	mäßige	
<b>Altenbeken</b>				
- Buke		19**		- 12
<b>Bad Lippspringe</b>	75	43	33**	- 7 bis ± 0
<b>Bad Wünnenberg</b>				
- Bad Wünnenberg	26	23	21	± 0
- Haaren		16**		± 0
<b>Borchen</b>				
- Alfen		23**		± 0
<b>Büren</b>				
- Büren	75	41**	21**	± 0
- Ahden		21**		± 0
<b>Delbrück</b>				
- Boke		20		± 0
- Delbrück	55	33		± 0
- Ostenland		23		± 0
- Westenholz		18		± 0
<b>Hövelhof</b>	47	31		± 0
<b>Lichtenau</b>				
- Atteln		16**		± 0
- Lichtenau		21**		± 0
<b>Salzkotten</b>				
- Niederntudorf		20		± 0
- Oberntudorf		20		± 0
- Salzkotten	55	44	23	± 0
** = einschl. Kanal- bzw. Wasseranschlussbeitrag				

### 8.3 Bodenrichtwerte für Ackerland

Eine Auswahl von Bodenrichtwerten für **landwirtschaftliche Nutzflächen - Ackerland** - zum Stichtag **31.12.2002** zeigt die folgende **Übersicht über gebietstypische Werte**:

Stadt / Gemeinde	Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup> - Ackerland -			Veränderung gegenüber dem Vorjahr  in €/m <sup>2</sup>
	L A G E			
	gute	mittlere	mäßige	
<b>Altenbeken</b>		1,75		+ 0,05
<b>Bad Lippspringe</b>		3,10	2,55	- 0,05 bis ± 0
<b>Bad Wünnenberg</b>		1,95		- 0,05
<b>Borchen</b>	2,80	1,95	1,65	- 0,10 bis ± 0
<b>Büren</b>	2,10	1,75	1,65	- 0,10 bis ± 0
<b>Delbrück</b>	2,50	2,20	1,95	- 0,10 bis ± 0
<b>Hövelhof</b>		2,05		- 0,05
<b>Lichtenau</b>	1,85	1,70	1,10	- 0,05 bis ± 0
<b>Salzkotten</b>	3,00	2,80	1,95	- 0,20 bis - 0,05



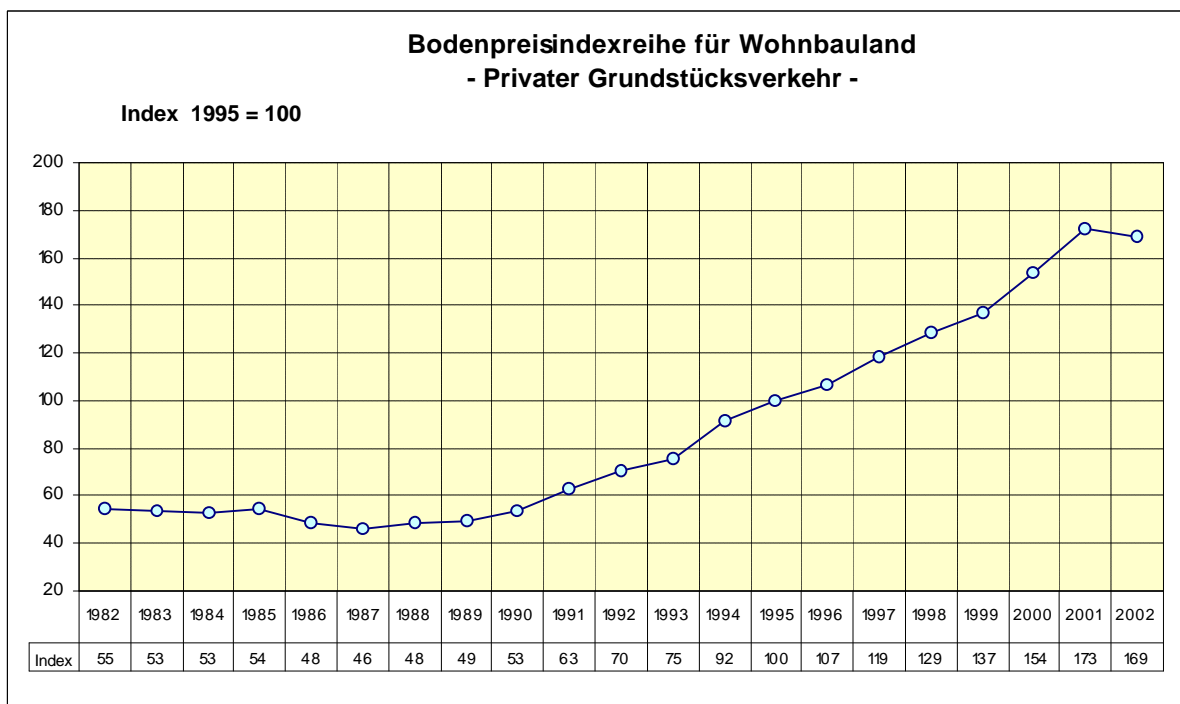
## 9. Für die Wertermittlung erforderliche Daten

Der Gutachterausschuss hat neben den Bodenrichtwerten und Bodenpreisindexreihen weitere für die Wertermittlung erforderliche Daten wie **Liegenschaftszinssätze**, **Marktanpassungs- und Vergleichsfaktoren** für bebaute Grundstücke aus der Kaufpreissammlung abgeleitet und beschlossen.

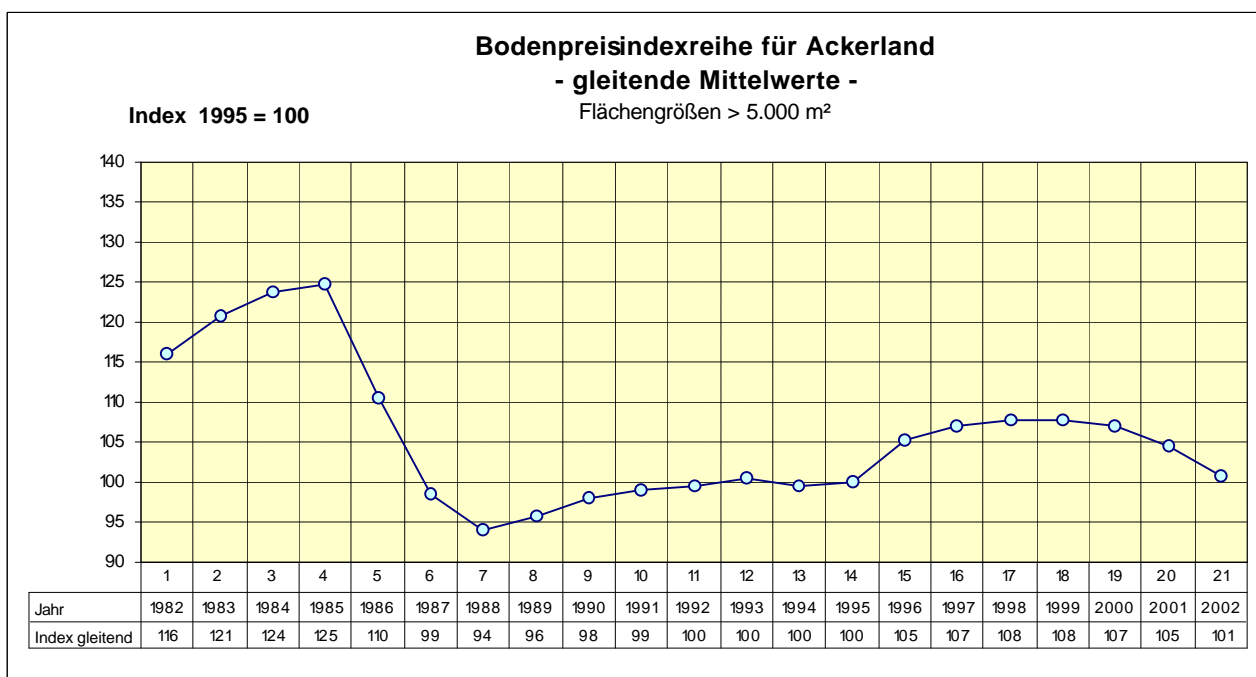
Für die Ermittlung von Grundstückswerten kommen das **Sachwertverfahren**, das **Ertragswertverfahren** und das **Vergleichswertverfahren** zur Anwendung. Für alle Verfahren ist die Ableitung und Anwendung dieser Daten erforderlich.

### 9.1 Bodenpreisindexreihen

#### 9.1.1 Bodenpreisindexreihe für Wohnbauland



#### 9.1.2 Bodenpreisindexreihe für Ackerland



## 9.2 Umrechnungskoeffizienten

Umrechnungskoeffizienten sind aus Kaufpreisen abgeleitete Faktoren, mit denen Wertunterschiede gleichartiger Grundstücke, die in ihrem Zustand hinsichtlich eines bestimmten Zustandsmerkmals voneinander abweichen, erfasst werden.

### 9.2.1 Umrechnungskoeffizienten für Gebädefaktoren für gebrauchte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Mit den folgenden **Umrechnungskoeffizienten für Gebädefaktoren für gebrauchte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser** ab Baujahr 1960 können Wertunterschiede, die dadurch bedingt sind, dass das Bewertungsobjekt vom Vergleichsobjekt hinsichtlich der **Wohnfläche** bzw. des **umbauten Raumes** abweicht, berücksichtigt werden:

Umrechnungskoeffizienten für Gebädefaktoren gebrauchte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (§ 10 WertV)			
BRI (m <sup>3</sup> )	Faktor	Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Faktor
700	1,05	115	1,05
800	1,025	130	1,025
900	1,00	145	1,00
1.000	0,975	160	0,975

### 9.2.2 Umrechnungskoeffizienten für Ackerlandwerte

Mit den folgenden **Umrechnungskoeffizienten für Ackerlandwerte** können Wertunterschiede, die dadurch bedingt sind, dass das Bewertungsobjekt vom Vergleichsobjekt bzw. Richtwertgrundstück hinsichtlich der **Ackerzahl** oder der **Grundstücksgröße** abweicht, berücksichtigt werden:

Umrechnungskoeffizienten für Ackerlandwerte (§ 10 WertV)			
Ackerzahl	Faktor	Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )	Faktor
30	0,88	10.000	1,00
35	0,92	15.000	1,02
40	0,96	20.000	1,03
45	1,00	30.000	1,04
50	1,04		
55	1,08		
60	1,12		

#### Beispiel:

Zu bewertendes Grundstück: 20.000 m<sup>2</sup> - Ackerzahl 55  
 Richtwertgrundstück: 10.000 m<sup>2</sup> - Ackerzahl 40  
 Richtwert: 2,00 €/m<sup>2</sup>

#### Wertermittlung

Bodenwert: 2,00 €/m<sup>2</sup> x 1,03 x 1,08 / 0,96 = 2,32 €/m<sup>2</sup>

### 9.3 Marktorientierte Liegenschaftszinssätze

Um beim **Ertragswertverfahren** zu Ergebnissen zu kommen, die dem Grundstücksmarkt entsprechen, muss ein aus dem Grundstücksmarkt abgeleiteter Liegenschaftszins angesetzt werden. Die marktorientierten Liegenschaftszinssätze liegen i.d.R. unter dem Zinsniveau für langfristige Kapitalmarktmittel. Weil Grund und Boden gegenüber Geldvermögen als wertbeständiger angesehen wird und Steuervorteile im Wohnungsbau eine Rolle spielen können, begnügen sich Immobilieneigentümer im allgemeinen mit einer geringeren Verzinsung. Liegenschaftszinssätze unterliegen zudem weit geringeren Schwankungen als der Durchschnitt der Zinssätze am Kapitalmarkt.

Für die nachfolgend aufgeführten Objekte sind Liegenschaftszinssätze nach der Erfahrung des Gutachterausschusses und nach Auswertungen anderer Gutachterausschüsse bei Wertermittlungen im Kreis Paderborn sach- und marktgerecht (Zinssätze zu den Ziffern 1, 2 u. 4 aus eigenen Auswertungen):

<b>Liegenschaftszinssätze</b> (§ 11 Abs. 2 WertV)		
	<b>Objekt</b>	<b>%</b>
<b>1</b>	<b>freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahre 1960 - 1974</b>	<b>2,75 ± 0,25</b>
<b>2</b>	<b>freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahre 1975 - 1999</b>	<b>3,05 ± 0,25</b>
<b>3</b>	<b>Doppelhaushälften, Reihenhäuser</b>	<b>3,25 ± 0,25</b>
<b>4</b>	<b>Mehrfamilienhäuser (ab 4 Wohneinheiten)</b>	<b>4,5 ± 0,5</b>
<b>5</b>	<b>Eigentumswohnungen</b>	
	- <b>Erstverkauf</b>	<b>3,5 ± 0,5</b>
	- <b>Weiterverkauf</b>	<b>4,25 ± 0,5</b>
<b>6</b>	<b>gewerblich genutzte Objekte</b>	<b>6,0 - 7,5</b>

## 9.4 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

### 9.4.1 Gebädefaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Für **gebrauchte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ab Baujahr 1960** (vollunterkellert, Massivbauweise, Dachausbau, zeittypische Ausführung und Ausstattung) hat der Gutachterausschuss aus der Kaufpreissammlung **Vergleichsfaktoren** abgeleitet. Es handelt sich hierbei um Faktoren, mit denen sich der Verkehrswert bebauter Grundstücke über einen Preisvergleich im **Vergleichswertverfahren** überschlägig ableiten lässt. Diese Vergleichsfaktoren lassen sich als Multiplikatoren definieren, deren Anwendung auf bestimmte wertrelevante Ausgangsdaten des zu bewertenden Objekts - wie dessen Raum- oder Flächeninhalt oder jährlichen Ertrag - den Gebäudewert angibt. Bei Bezug auf den Raum- oder Flächeninhalt spricht man von Gebädefaktoren. Der Verkehrswert des bebauten Grundstücks wird ermittelt, indem der umbaute Raum oder die Wohnfläche des Bewertungsobjekts mit dem auf dieselbe Bezugseinheit bezogenen Gebädefaktor multipliziert und der Bodenwert addiert wird. Abweichungen sind zu berücksichtigen, wenn die qualitativen Zustandsmerkmale der Grundstücke, die der Ermittlung der Gebädefaktoren zugrunde liegen, nicht mit dem zu bewertenden Objekt übereinstimmen.

<b>Gebädefaktoren* (§ 12 Abs. 2 WertV)</b>		
<b>für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser</b>		
<b>Baujahre</b>	<b>€/m<sup>3</sup> BRI (DIN 277 – Ausgabe 1980)</b>	<b>€/m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>
<b>1960 - 1969</b>	<b>105 – 125</b>	<b>700 – 810</b>
<b>1970 - 1979</b>	<b>125 – 150</b>	<b>810 – 930</b>
<b>1980 - 1989</b>	<b>150 – 170</b>	<b>930 – 1.040</b>
<b>1990 - 1999</b>	<b>170 – 190</b>	<b>1.040 – 1.150</b>

\* einschließlich Baunebenkosten, Außenanlagen, Garage, **ohne Bodenwert**, bezogen auf ein freistehendes Gebäude mit 900 m<sup>3</sup> BRI (DIN 277, Ausgabe 1987) und 145 m<sup>2</sup> Wohnfläche, vollunterkellert, Massivbauweise, Dachausbau, durchschnittliche Ausstattung  
Ausstattungsunterschiede sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

#### **Beispiel:**

Bewertungsobjekt	:	Freistehendes Einfamilienhaus
Baujahr	:	1985
Umbauter Raum	:	800 m <sup>3</sup> (DIN 277, Ausgabe 1980)
Wohnfläche	:	130 m <sup>2</sup>
Umrechnungskoeffizient (UR)	:	1,025 (s. Ziffer 9.2.1)
Umrechnungskoeffizient (WF)	:	1,025 (s. Ziffer 9.2.1)
Grundstücksgröße	:	700 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert	:	150 €/m <sup>2</sup> (erschließungsbeitragsfrei)

#### **Wertermittlung (Verkehrswert):**

$$800 \text{ m}^3 \times 160 \text{ €/m}^3 \quad \times 1,025 + 700 \text{ m}^2 \times 150 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 236.000 \text{ € oder}$$

$$130 \text{ m}^2 \times 985 \text{ €/m}^2 \quad \times 1,025 + 700 \text{ m}^2 \times 150 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 236.000 \text{ €}$$

**9.4.2 Gebäudefaktoren für neue Doppelhaushälften**

Gebäudedefaktoren* (§ 12 Abs. 2 WertV) für neue Doppelhaushälften (Baujahre 2001/2002)	
Wohnfläche	€/m² Wohnfläche
115	1.275
125	1.225
135	1.175

\* einschließlich Baunebenkosten, Außenanlagen, Garage, **ohne Bodenwert**, bezogen auf Gebäude mit 100 - 160 m² Wohnfläche, vollunterkellert, Massivbauweise, Dachausbau, durchschnittlicher Ausstattung  
Lage- und Ausstattungsunterschiede sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

**Beispiel:**

Bewertungsobjekt : Doppelhaushälfte (durchschnittliche Ausstattung)  
 Baujahr : 2002  
 Wohnfläche : 125 m²  
 Grundstücksgröße : 325 m²  
 Bodenrichtwert : 150 €/m² (erschließungsbeitragsfrei)

**Wertermittlung (Verkehrswert):**

125 m² x 1.225 €/m² + 325 m² x 150 €/m² = rd. 202.000 €

**9.4.3 Gebäudefaktoren für neue Eigentumswohnungen**

Gebäudedefaktoren* (§ 12 Abs. 2 WertV) für neue Eigentumswohnungen (Baujahre 2001 / 2002) (einschl. Außenstellplatz)			
Bad Lippspringe		Delbrück, Hövelhof, Salzkotten	
Wohnfläche	€/m²	Wohnfläche	€/m²
60 bis 90 m²	1.800	60 bis 90 m²	1.600

\* Gebäude mit 4 bis 6 Wohneinheiten mit durchschnittlicher Ausstattung in mittlerer bis guter Wohnlage  
Lage- sowie Ausstattungsunterschiede sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

#### 9.4.4 Gebäudefaktoren für weiterverkaufte Eigentumswohnungen

Gebäudefaktoren* (§ 12 Abs. 2 WertV) für weiterverkaufte Eigentumswohnungen in €/m <sup>2</sup> - Wohnungsgröße 75 m <sup>2</sup> (einschl. Außenstellplatz) -					
Baujahr	1975	1980	1985	1990	1995
<b>Bad Lippspringe</b>	<b>950</b>	<b>1.060</b>	<b>1.175</b>	<b>1.300</b>	<b>1.420</b>
<b>Delbrück, Hövelhof, Salzkotten</b>		<b>1.000</b>	<b>1.075</b>	<b>1.150</b>	<b>1.225</b>
* Gebäude mit 6 – 8 Wohneinheiten in mittlerer Lage mit durchschnittlicher Ausstattung. Lage sowie Ausstattungsunterschiede und Wohnungsgröße sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.					

#### 9.4.5 Ertragsfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser

Der Ertragsfaktor dient der **überschlägigen** Ermittlung des Verkehrswertes (sog. **Maklermethode**) und kommt vor allem dann in Betracht, wenn für die Wertbeurteilung eines Grundstücks üblicherweise der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund steht (wie bei nicht eigengenutzten Grundstücken). Aus der Kaufpreissammlung wurde folgender Ertragsfaktor für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser ab Baujahr 1960 ermittelt:

<b>Ertragsfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser ab Baujahr 1960: 22</b>
--

Dieser Ertragsfaktor kann je nach Nettokaltmiete und Baujahr um 2 bis 3 Punkte variieren.

##### Beispiel:

Monatliche Nettokaltmiete: 750 €

Verkehrswert: 750 € x 12 x 22 = 198.000 €

#### 9.5 Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Verkehrswerte von bebauten Grundstücken - das sind im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zustande gekommene Kaufpreise - weichen i.d.R. von den im **Sachwertverfahren** nach dem Herstellungswert von Gebäuden unter Berücksichtigung ihres Alters und von Baumängeln und Bauschäden ermittelten Sachwerten ab. Die Abweichungen werden durch Angebot und Nachfrage bestimmt.

Die große Nachfrage nach möglichst preiswertem Wohnraum führt dazu, dass bei sehr preiswerten, aber intakten Objekten kaum Abschläge am Sachwert anzubringen sind. Teure, individuell gestaltete Objekte werden, wie die Auswertung der Kaufpreissammlung ergibt, jedoch tlw. deutlich unter dem Sachwert gehandelt, da ein Erwerber solcher Objekte nur dann zum Kauf bereit ist und nicht alternativ selbst baut, wenn ihm Preisnachlässe zugestanden werden. Der Faktor, mit dem der Sachwert zu multiplizieren ist, um zum Verkehrswert zu gelangen, wird als Marktanpassungsfaktor bezeichnet. Die Höhe des Marktanpassungsfaktors ist im wesentlichen abhängig von der Höhe des Sachwertes und vom Lagewert (Bodenwert).

<b>Marktanpassungsfaktoren</b> zur Ableitung des Verkehrswertes vom Sachwert (§ 7 Abs. 1 WertV) für gebrauchte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Baujahre 1960 - 2000)							
<b>Sachwert</b> inkl. Bodenwert in €	<b>Lagewert</b> (Bodenwert in €/m <sup>2</sup> - inkl. Erschließungskosten) Grundstücksgröße 500 m <sup>2</sup> - 800 m <sup>2</sup>						
	50	75	100	125	150	175	200
125.000	0,92	0,94					
150.000	0,89	0,90	0,92	0,93	0,93		
175.000	0,85	0,87	0,88	0,89	0,90	0,91	
200.000	0,82	0,84	0,85	0,86	0,87	0,87	0,88
225.000	0,79	0,81	0,82	0,83	0,84	0,84	0,85
250.000	0,76	0,78	0,79	0,80	0,81	0,81	0,82
275.000	0,73	0,74	0,76	0,77	0,77	0,78	0,78
300.000	0,70	0,71	0,73	0,73	0,74	0,75	0,75
325.000	0,66	0,68	0,69	0,70	0,71	0,72	0,72

Die Marktanpassungsfaktoren können je nach Alter und Ausstattung des Objekts um ± 0,05 variieren.

Ein Marktanpassungsfaktor von 0,85 entspricht einem Marktanpassungsabschlag von 15 % vom Sachwert.

**Beispiel:**

Sachwert inkl. Bodenwert	:	250.000 €
Lagewert (Richtwert)	:	100 €/m <sup>2</sup>
Marktanpassungsfaktor	:	0,80
Marktanpassungsabschlag	:	20 %

Der Sachwertermittlung zur Ableitung der Marktanpassungsfaktoren lagen folgende Ansätze zugrunde:

<b>Gebäudeart: Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</b> (vollunterkellert, Massivbauweise, Dachausbau)				
<b>Normalherstellungskosten (DIN 277, Ausgabe 1950; ohne Baunebenkosten)</b>				
	einfach	mittel	gehoben	stark gehoben
1995	195 €/m <sup>3</sup>	220 €/m <sup>3</sup>	245 €/m <sup>3</sup>	270 €/m <sup>3</sup>
<b>Normalherstellungskosten (DIN 277, Ausgabe 1987; ohne Baunebenkosten)</b>				
	einfach	mittel	gehoben	stark gehoben
1995	175 €/m <sup>3</sup>	200 €/m <sup>3</sup>	225 €/m <sup>3</sup>	250 €/m <sup>3</sup>

- Preisindex für Wohngebäude (Bauleistungen am Bauwerk in Nordrhein-Westfalen, Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik):

**1995 = 100**

Februar	2002 :	104,7
Mai	2002 :	104,7
August	2002 :	104,7
November	2002 :	104,4

- Berechnung der Wertminderung wegen Alters nach WertR, Anlage 6
- Baunebenkosten 13 bis 15 % (vom Gebäudewert)
- Außenanlagen und Anschlussbeiträge - 7,5 % vom Zeitwert der baulichen Anlagen
- Der Bodenwert wurde auf der Grundlage des Bodenrichtwertes unter Berücksichtigung des Erschließungszustandes ermittelt. Abweichende Grundstückseigenschaften wurden durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

## 9.6 Bodenwerte von Grundstücken mit Erbbaurechten

Nach einer Analyse der Kaufpreissammlung liegt beim Verkauf des Erbbaugrundstücks an den Erbbauberechtigten der Kaufpreis unabhängig von der Restlaufzeit des Erbbaurechts im Durchschnitt bei

<b>rd. 50 % des Bodenrichtwertes</b>
--------------------------------------

**Die Städte und Gemeinden im Kreisgebiet treffen als Verkäufer tlw. hiervon abweichende Regelungen.**



## 10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

Die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt unterliegt einer Fülle von unterschiedlichen Einflussfaktoren.

Die nachfolgenden Abbildungen zeigen die zeitliche Entwicklung einiger ausgewählter wirtschaftlicher Rahmendaten wie

- **Preisindex Neubau von Wohngebäuden (NW)**
- **Index für Wohnungsmieten (NW)**
- **Preisindex für Verbraucherpreise (NW)**
- **Zinssatz für Hypothekarkredite auf Wohngrundstücke**

sowie die

- **Entwicklung der Einwohnerzahlen im Kreis Paderborn (ohne Stadt Paderborn)**
- **Entwicklung der Anzahl der Kaufverträge im Kreis Paderborn (ohne Stadt Paderborn).**

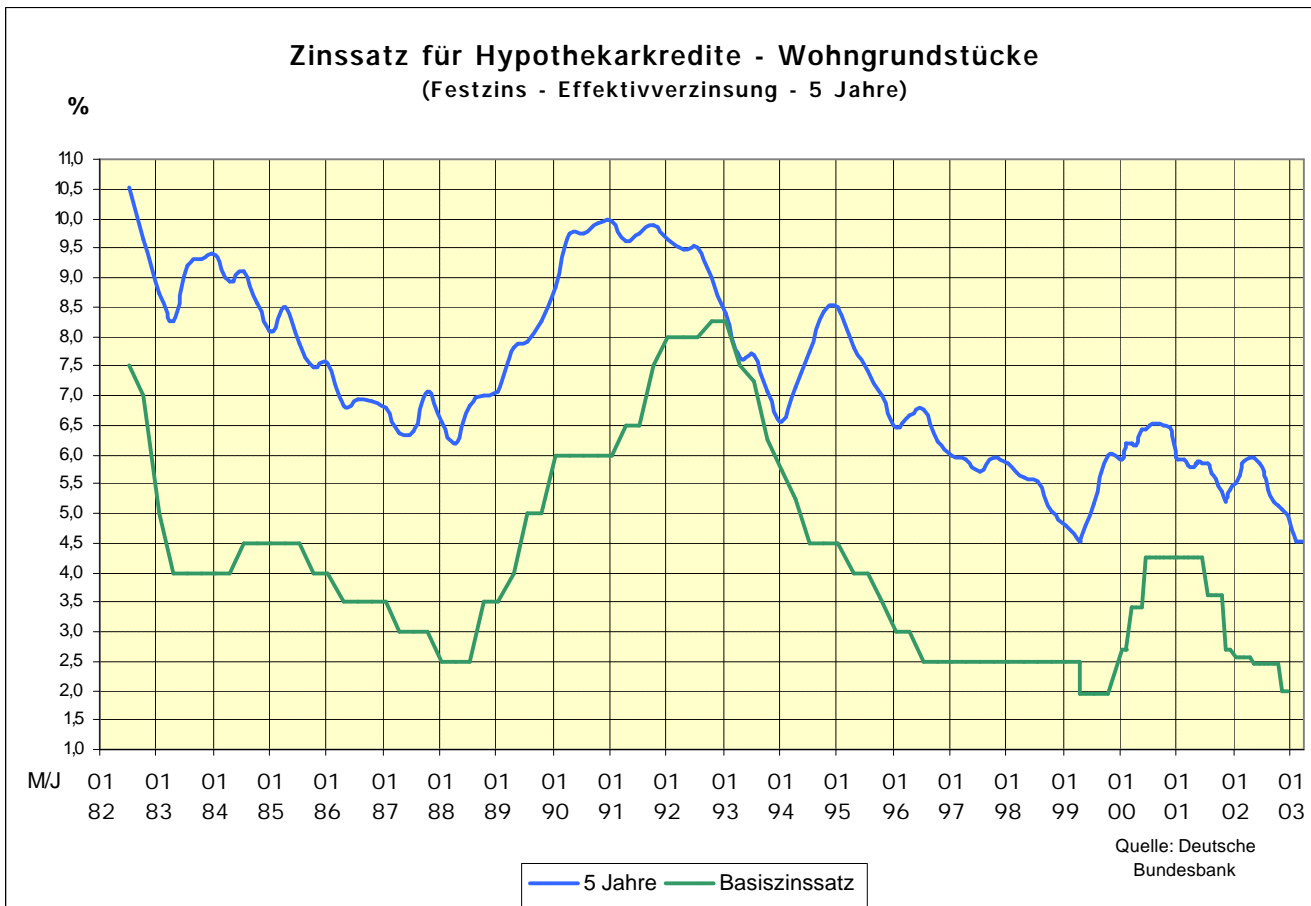
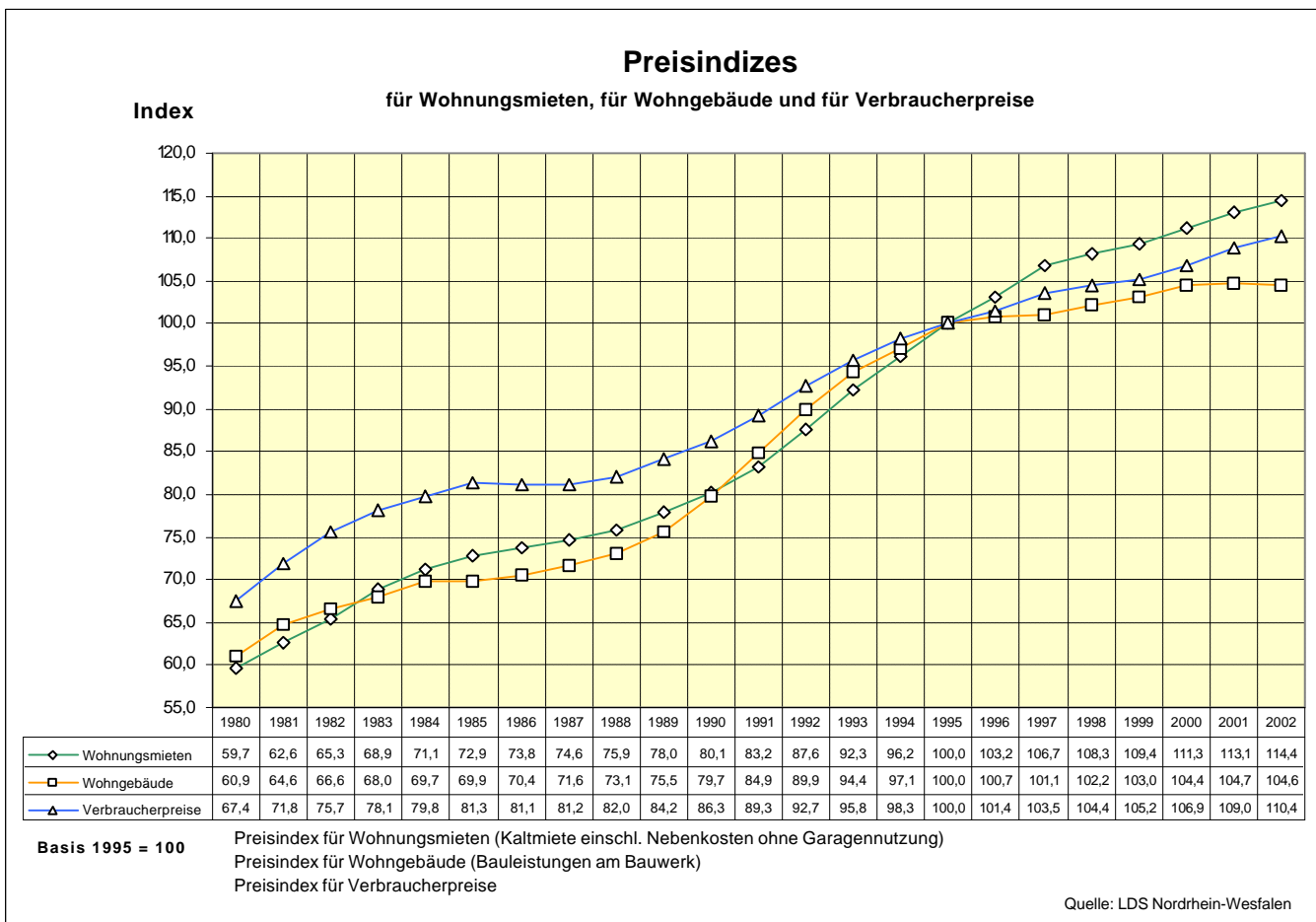
Hieraus ist für das Jahr **2002** gegenüber dem Vorjahr erkennbar

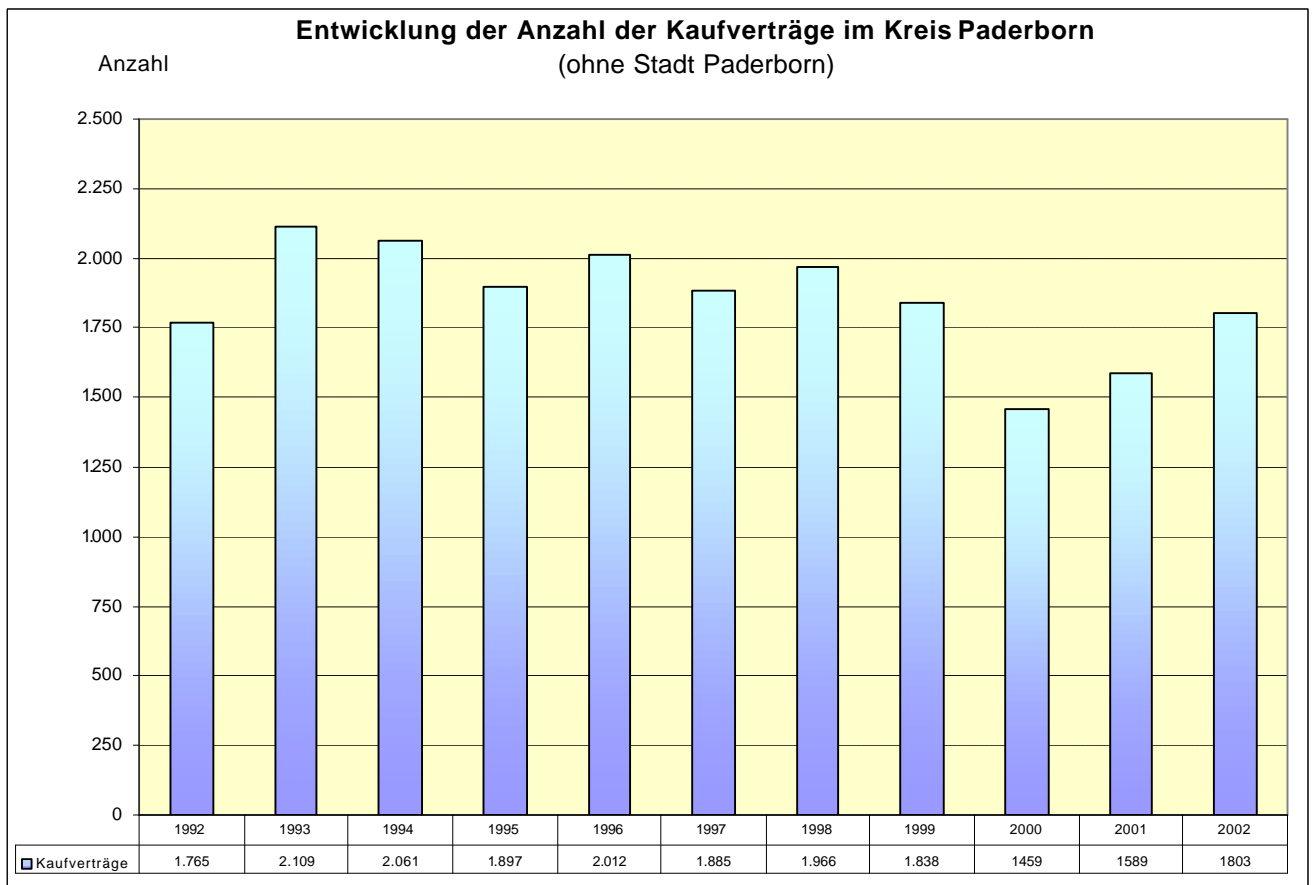
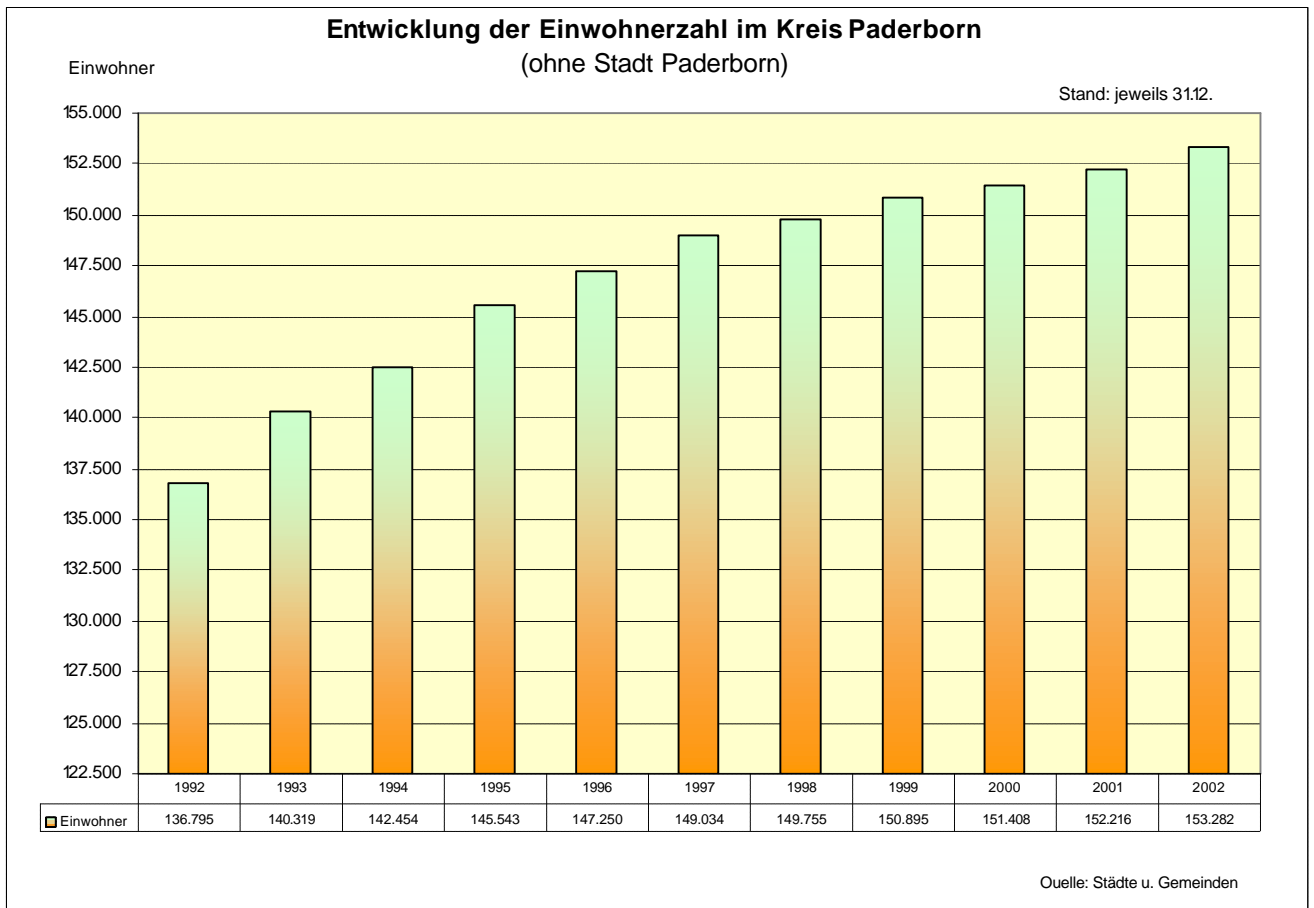
ein **Veränderung** der

⇒ <b>Baukosten um</b>	<b>- 0,1 %</b>
⇒ <b>Wohnungsmieten um</b>	<b>+ 1,1 %</b>
⇒ <b>Verbraucherpreise um</b>	<b>+ 1,3 %</b>
⇒ <b>Einwohnerzahl um</b>	<b>+ 0,7 %</b>
⇒ <b>Kaufverträge um</b>	<b>+ 13,5 %</b>

bei

⇒ <b>leicht fallendem Zinsniveau</b>	
<b>für Hypothekarkredite</b>	<b>Æ 5,5 %.</b>





<b>Einwohner und Flächengrößen der Städte und Gemeinden im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn</b>			
Stadt / Gemeinde	Einwohner (Stand 31.12.2002) (Quelle: Städte, Gemeinden)	Veränderung gegenüber 2001 in %	Flächengröße in km <sup>2</sup>
Altenbeken	9.747	+ 0,1	76,22
Bad Lippspringe	14.816	+ 0,2	50,99
Bad Wünnenberg	12.362	+ 0,5	161,04
Borchen	13.156	+ 0,8	77,11
Büren	22.716	+ 0,5	170,97
Delbrück	29.674	+ 1,3	157,26
Hövelhof	15.860	+ 0,9	70,67
Lichtenau	11.122	+ 0,1	192,18
Salzkotten	23.829	+ 0,9	109,49
Summen	153.282	+ 0,7	1.065,93

Für den Bereich der Stadt Paderborn (139.061 Einwohner) ist ein eigener Gutachterausschuss eingerichtet.

Anschrift: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn  
Pontanusstr. 55 - 33102 Paderborn  
Tel. 05251 – 88 1685 oder 1684

## 11. Mietwertübersicht 31.12.2002

Stadt/ Gemeinde	Mietwerte in €/ m <sup>2</sup> Wohnfläche in den Kernorten (normale Wohnlage)				
	Baujahr bzw. Jahr der Vollmodernisierung				Neubau (Erstbezug)
	bis 1969	1970 - 1979	1980 - 1989	1990 - 2001	
<b>Altenbeken</b>	<b>3,60</b> (3,10 – 4,10)	<b>3,90</b> (3,40 – 4,40)	<b>4,30</b> (3,80 – 4,80)	<b>4,70</b> (4,20 – 5,20)	<b>4,70</b> (4,20 – 5,20)
<b>Bad Lippspringe</b>	<b>4,20</b> (3,70 – 4,70)	<b>4,60</b> (4,10 – 5,10)	<b>5,00</b> (4,50 – 5,50)	<b>5,40</b> (4,90 – 5,90)	<b>5,40</b> (4,90 – 5,90)
<b>Bad Wünnenberg</b>	<b>3,60</b> (3,10 – 4,10)	<b>3,90</b> (3,40 – 4,40)	<b>4,20</b> (3,70 – 4,70)	<b>4,50</b> (4,00 – 5,00)	<b>4,50</b> (4,00 – 5,00)
<b>Borchen</b>	<b>4,10</b> (3,60 – 4,60)	<b>4,40</b> (3,90 – 4,90)	<b>4,70</b> (4,20 – 5,20)	<b>5,10</b> (4,60 – 5,60)	<b>5,10</b> (4,60 – 5,60)
<b>Büren</b>	<b>3,90</b> (3,40 – 4,40)	<b>4,10</b> (3,60 – 4,60)	<b>4,50</b> (4,00 – 5,00)	<b>4,90</b> (4,40 – 5,40)	<b>4,90</b> (4,40 – 5,40)
<b>Delbrück</b>	<b>4,30</b> (3,80 – 4,80)	<b>4,60</b> (4,10 – 5,10)	<b>5,00</b> (4,50 – 5,50)	<b>5,40</b> (4,90 – 5,90)	<b>5,40</b> (4,90 – 5,90)
<b>Hövelhof</b>	<b>4,30</b> (3,80 – 4,80)	<b>4,60</b> (4,10 – 5,10)	<b>5,00</b> (4,50 – 5,50)	<b>5,40</b> (4,90 – 5,90)	<b>5,40</b> (4,90 – 5,90)
<b>Lichtenau</b>	<b>3,30</b> (2,80 – 3,80)	<b>3,60</b> (3,10 – 4,10)	<b>4,00</b> (3,50 – 4,50)	<b>4,30</b> (3,80 – 4,80)	<b>4,30</b> (3,80 – 4,80)
<b>Salzkotten</b>	<b>4,10</b> (3,60 – 4,60)	<b>4,40</b> (3,90 – 4,90)	<b>4,80</b> (4,30 – 5,30)	<b>5,20</b> (4,70 – 5,70)	<b>5,20</b> (4,70 – 5,70)

In den Stadt- bzw. Ortsteilen sind Abschläge von 0,00 €/m<sup>2</sup> bis 0,80 €/m<sup>2</sup> angemessen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Paderborn hat die vorstehende Mietwertübersicht (Stand: **31.12.2002**) für frei finanzierte Wohnungen gemäß § 5 Abs. 5 b GAVO NW abgeleitet durch Auswertung

- der Mieten der örtlichen Wohngeldstatistik,
- der aktuellen Mietangebote in der örtlichen Presse,
- eigener Erhebungen.

Die Mietwerte wurden vom Gutachterausschuss zur internen Verwendung (Wertermittlung und Auswertung von Ertragswertobjekten) ermittelt. Sie können nur als **Orientierungshilfe bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete** nach den §§ 558 bis 558e des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) herangezogen werden.

**Die Mietwertübersicht ist unverbindlich, aus ihr können keine Rechtsansprüche abgeleitet werden. Sie ist für Ein- und Zweifamilienhäuser und Appartements nur bedingt anwendbar.**

### **Hinweise zur Mietwertübersicht:**

- **Die in der Tabelle angegebenen monatlichen Mietwerte sind Grundmieten (Nettokaltmieten) ohne Nebenkosten bzw. Betriebskosten\*** im Sinne der Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 der Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung - II. BV).

\* Grundsteuer

Kosten der Wasserversorgung

Kosten der Entwässerung

Kosten des Betriebs der Heizungsanlage

Kosten des Betriebs der Warmwasserversorgungsanlage

Kosten des Betriebs des Personenaufzuges

Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr

Kosten der Hausreinigung

Kosten der Gartenpflege

Kosten der Beleuchtung

Kosten der Schornsteinreinigung

Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung

Kosten für den Hauswart

Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage/des Breitbandkabelnetzes

sonstige Betriebskosten

- Die Mietwerte gelten **nicht für öffentlich geförderte Wohnungen.**
- Die Mietwerte betragen für **Garagen 25 €/Monat bis 30 €/Monat** und für **Stellplätze / Carports bis 15 €/Monat.**
- **Lage, Beschaffenheit und Ausstattung der Wohnung** können innerhalb der Bandbreite, die sich aus den Spannen der Mietwertübersicht ergibt, berücksichtigt werden. Im Einzelfall können die Mietspannen der Mietwertübersicht über- oder unterschritten werden. Der Mittelwert der angegebenen Mietspannen bezieht sich auf Wohnungen mit einer **Größe von 60 m<sup>2</sup> bis 90 m<sup>2</sup>**. Bei Wohnungen mit einer Wohnfläche von **40 m<sup>2</sup> bis 60 m<sup>2</sup> ist ein Zuschlag bis 10 %**, bei Wohnungen mit einer Wohnfläche von **mehr als 90 m<sup>2</sup> bis etwa 130 m<sup>2</sup> ein Abschlag bis 10 %** angemessen.

- Der Mittelwert der angegebenen Mietspannen gibt den normalen Standard einer **abgeschlossenen Wohnung** in der jeweiligen Kategorie wieder (durchschnittlich ausgestattete Wohnung mit Sammelheizung, Bad/Dusche und WC). Für Wohnungen ohne **Sammelheizung** und/oder **Bad/Dusche** ist ein Abschlag von 10 bis 30 % angemessen.
- Bei vollmodernisierten **Altbauten** ist das Jahr der Vollmodernisierung als Baujahr anzuhaltten. Eine Vollmodernisierung liegt nur dann vor, wenn die Wohnung in Bezug auf Ausstattung und Beschaffenheit im wesentlichen einer im Zeitpunkt der Modernisierung erstellten Neubauwohnung entspricht.
- Die **Größe der Wohnung** bestimmt sich nach der Quadratmeterzahl der im eigentlichen Sinne zum Wohnen bestimmten Räume, also ohne Zusatzräume wie Keller, Boden, Waschküche, Garage. Für die Wohnflächenberechnung sind die §§ 42ff der II. BV anzuwenden. Zusatzräume sind bis auf Garagen in den Mieten der Mietwertübersicht enthalten.

**12. Weitere Informationen****12.1 Angebot an kommunalem Wohnbauland im Jahre 2003 (Stand 31.12.2002)**

Nach Mitteilung der Städte und Gemeinden kann im Jahre **2003 voraussichtlich** das nachfolgend aufgeführte kommunale Wohnbauland bereitgestellt werden (voraussichtliche Kaufpreise **inkl. Vermessungs- und Erschließungskosten**):

Stadt / Gemeinde	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	Kaufpreis* €/m <sup>2</sup>
<b>Altenbeken</b>	<i>insgesamt</i>	<b>14</b>	
- Altenbeken	Drillers Wiese I	11	97,75
- Altenbeken	Am Brandholz	2	107,75
- Buke		1	87,72
<b>Bad Wünnenberg</b>	<i>insgesamt</i>	<b>7</b>	
- Bad Wünnenberg	Brede II	3	52,65
- Bleiwäsche	Sauerland/Potthoffsweg	3	41,94
- Helmern	Immenhütte	1	38,62
<b>Borchen</b>	<i>insgesamt</i>	<b>143</b>	
- Alfien	Tudorfer Straße	36	76,14
- Dörenhagen	Sonnenbergstraße	30	
- Etteln	Schöne Aussicht	4	ca. 69,00
- Etteln	Kußmanns Berg	7	ca. 65,00
- Kirchborchen	Ritterholz	22	63,95 – 72,01
- Kirchborchen	Am Eckernkamp	10	88,65
- Nordborchen	Am Kirchpade	34	
<b>Büren</b>	<i>insgesamt</i>	<b>68</b>	
- Ahden	Hirschweg	1	ca. 30,50
- Büren	Domentalsweg	10	ca. 46,50
- Brenken	Blombergweg	5	ca. 32,50
- Harth	Harthfeld	17	ca. 25,50
- Hegensdorf	Hanlieth	14	ca. 29,00
- Weiberg	Maibaum	4	ca. 24,50
- Wewelsburg	Vor'm Hagen	17	ca. 47,00

\* = Kaufpreis inkl. Vermessungskosten und Erschließungskosten nach BauGB



Stadt / Gemeinde	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	Kaufpreis* €/m²
<b>Delbrück</b>	<i>insgesamt</i>	<b>23</b>	
- Anreppen	Klosterweg	3	ca. 39,50
- Delbrück		20	ca. 47,00
<b>Lichtenau</b>	<i>insgesamt</i>	<b>66</b>	
- Atteln		5	36,99
- Hakenberg		11	38,06
- Henglarn		9	36,47
- Holtheim		6	43,56
- Husen		12	48,46
- Kleinenberg		21	42,00
- Lichtenau		2	38,01
<b>Salzkotten</b>	<i>insgesamt</i>	<b>95</b>	
- Mantinghausen	Alter Sportplatz	1	37,54
- Niederntudorf	Kesberge	5	49,25
- Oberntudorf	Almeschlag	37	49,55
- Salzkotten-Kern	Behne – Zone I	1	89,09
- Salzkotten-Kern	Behne – Zone II	14	111,08
- Salzkotten-Kern	Papenbreite	30	81,00
- Schwelle	Holser Heide	1	37,69
- Thüle	Erweiterung Oststraße	5	50,00
- Verlar	Auf dem Howe	1	41,23

\* = Kaufpreis inkl. Vermessungskosten und Erschließungskosten nach BauGB

Die Stadt Bad Lippspringe hat im Jahre 2003 keine neuen Baugrundstücke im Angebot. Im Bereich „Alleenviertel“ werden im Jahre 2003 ca. 62 Baugrundstücke durch einen privaten Investor angeboten.

Die Gemeinde Hövelhof hat im Jahre 2003 keine Baugrundstücke im Angebot.

Damit stellen die Städte und Gemeinden insgesamt ca. 416 Baugrundstücke im Jahre 2003 zur Verfügung (2002: 650).

## 12.2 Gebühren für Gutachten

Für die Erstattung von Gutachten werden Gebühren und Auslagen nach der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung NW erhoben. Die Gebühr setzt sich aus einem Grundbetrag von 700 € sowie einem wertabhängigen Gebührenanteil zusammen und beträgt bei Gutachten über bebaute und unbebaute Grundstücke z.B.:

Verkehrswert:	75.000 €	Gebühr:	850 €
Verkehrswert:	100.000 €	Gebühr:	900 €
Verkehrswert:	150.000 €	Gebühr:	1.000 €
Verkehrswert:	200.000 €	Gebühr:	1.100 €
Verkehrswert:	250.000 €	Gebühr:	1.250 €
Verkehrswert:	500.000 €	Gebühr:	1.700 €

(jeweils zuzügl. MwSt.)

Für ein **Miet/Pachtgutachten ergibt sich von**

Grundbetrag	700,00 €
zuzüglich	2 v.T. des 10-fachen Jahresmiet/pachtwertes

Nähere Auskünfte erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn.

## 12.3 Auskunft über Bodenrichtwerte Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

Jedermann kann mündlich oder schriftlich Auskunft über die Bodenrichtwerte durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhalten. Schriftliche Bodenrichtwertauskünfte sind kostenpflichtig (15 € je beantragter Bodenrichtwert). Bodenrichtwertkarten sind öffentlich und können ganz oder auszugsweise gegen Gebühr erworben werden.

Die Bodenrichtwerte können auch im Internet abgerufen werden unter:

[www3.kreis-paderborn.de/gutachterausschuss](http://www3.kreis-paderborn.de/gutachterausschuss)

Die Kaufpreissammlung unterliegt dem Datenschutz. Neben den allgemeinen Schutzbestimmungen nach dem Datenschutzgesetz NW bestehen durch die §§ 3 Abs. 3 und 9 der Gutachterausschussverordnung (GAVO NW) besondere Geheimhaltungspflichten. Auskünfte aus der Kaufpreissammlung erhält nur, wer ein berechtigtes Interesse darlegt und bei dem gewährleistet ist, dass die Daten sachgerecht verwendet werden. Die Auskünfte werden nur in anonymisierter Form erteilt und sind kostenpflichtig.

## 12.4 Grundstücksmarkt in der Stadt Paderborn

Auch der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn hat für seinen Zuständigkeitsbereich (Stadt Paderborn mit Stadtteilen) einen Grundstücksmarktbericht herausgegeben. Er ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn, Pontanusstraße 55, 33102 Paderborn (☎ 05251 – 881685), für 15 € sowie auszugsweise über das Internet ([www6.paderborn.de/gutachterausschuss](http://www6.paderborn.de/gutachterausschuss)) erhältlich.

## 12.5 Überregionaler Grundstücksmarktbericht

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen hat eine Übersicht über den Grundstücksmarkt für das gesamte Land Nordrhein-Westfalen erarbeitet. Der Bericht stellt die Umsatz- und Preisentwicklung in ihren regional unterschiedlichen Ausprägungen dar. Er basiert auf den Daten und Auswertungen der örtlichen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und dient der überregionalen Markttransparenz.

Der Marktbericht wird jährlich fortgeschrieben. Er ist bei der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen, Postfach 300 865, 40408 Düsseldorf, gegen eine Gebühr von 40 € sowie über das Internet unter

[www.gutachterausschuss.nrw.de](http://www.gutachterausschuss.nrw.de)

erhältlich.

## 12.6 Landesweites Bodenrichtwertinformationssystem (BORIS.NRW)

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen haben ein Bodenrichtwertinformationssystem für Nordrhein-Westfalen entwickelt. Unter der Adresse [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) können Bodenrichtwerte und durchschnittliche Immobilienpreise per Internet für alle Städte und Gemeinden in Nordrhein-Westfalen abgerufen werden.

Auf Grund des gesetzlichen Auftrags der Gutachterausschüsse, für Markttransparenz auf dem Immobilienmarkt zu sorgen, sind für den interessierten Bürger im Internet **kostenlos** verfügbar:

- aktuelle Bodenrichtwerte für Bauland
- aktuelle Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen
- Informationen zum Grundstücksmarkt in Form einer PDF-Datei

**Kostenpflichtig** sind das Herunterladen des Grundstücksmarktberichtes einschließlich der für die Wertermittlung erforderlichen Daten sowie ein Ausdruck aus der Bodenrichtwertkarte.

## 12.7 Besetzung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn

### **Vorsitzender:**

Dipl.-Ing. Josef Werner

### **Stellvertretender Vorsitzender:**

Dipl.-Ing. Axel Gurok

### **Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtlicher Gutachter:**

Dipl.-Ing. Stefan Kellner

Dipl.-Ing. Norbert Krall

### **Ehrenamtliche Gutachter:**

Landwirt Heribert Bewermeier

Dipl.-Ing. Andreas Breithaupt

Dipl.-Ing. Jürgen Cramer

Dipl.-Ing. Wolfgang Just

Dipl.-Ing. Michael Klosson

Dipl.-Forstwirt Dr. Uwe Meyer

Dipl.-Ing. Franz-Josef Schulte

### **Vertreter des Finanzamtes:**

Dipl.-Finanzwirt (FH) Josef Bongartz

Stellvertreter:

Dipl.-Finanzwirt (FH) Klaus Günter