



---

## Grundstücksmarktbericht **2012**

für die Städte

Bad Lippspringe, Bad Wünnenberg, Büren, Delbrück, Lichtenau,  
Salzkotten

für die Gemeinden

Altenbeken, Borchon, Hövelhof

Berichtszeitraum 01.01. – 31.12.2011



Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
im Kreis Paderborn

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

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

**Gebühr** 52 € (Ziffer 7.3.1.3 c) VermWertGebT

**Auskünfte**

- **zum Grundstücksmarktbericht:** Telefon: (05251) 308 930 - Herr Gurok  
(05251) 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  
308 935 - Frau Schmitz  
308 934 - Herr Jakobs  
308 934 - Frau Susewind  
308 932 - Herr Scharfen  
308 932 - Herr Glahe

- **Bodenrichtwerte und Grund-  
stücksmarktbericht im Internet** [www.kreis-paderborn.de/gutachterausschuss](http://www.kreis-paderborn.de/gutachterausschuss)  
[www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)

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

Paderborn, im März 2012

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

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes .....</b>	<b>5</b>
<b>2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes .....</b>	<b>8</b>
<b>3. Gutachterausschuss.....</b>	<b>8</b>
3.1 Aufgaben des Gutachterausschusses .....	8
3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle .....	9
<b>4. Grundstücksmarkt 2011 .....</b>	<b>10</b>
4.1 Umsatz im Jahre 2011 .....	10
4.2 Umsatzentwicklung 2006 – 2011 .....	11
<b>5 Unbebaute Grundstücke .....</b>	<b>14</b>
5.1 Umsatz - Unbebaute Grundstücke (inkl. Teilflächen) .....	14
5.2 Umsatz - Individueller Wohnungsbau .....	15
5.3 Preisentwicklung - Wohnbauland.....	16
5.4 Geschosswohnungsbau.....	16
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 forstwirtschaftliche Nutzflächen .....	19
5.9 Bauerwartungsland, Rohbauland.....	19
<b>6. Bebaute Grundstücke.....</b>	<b>20</b>
6.1 Umsatz - Bebaute Grundstücke.....	20
6.2 Preisentwicklung - Bebaute Grundstücke.....	21
<b>7. Preisentwicklung - Wohnungseigentum.....</b>	<b>22</b>
<b>8. Bodenrichtwerte.....</b>	<b>24</b>
8.1 Bodenrichtwertkarten .....	24
8.2 Übersicht über gebietstypische Bodenrichtwerte.....	27
8.3 Bodenrichtwerte für bebaute Grundstücke im Außenbereich (Wohnnutzung – Bestandsschutz).....	30
<b>9. Für die Wertermittlung erforderliche Daten .....</b>	<b>31</b>
9.1 Bodenpreisindexreihen .....	31
9.1.1 Bodenpreisindexreihe für Wohnbauland (auf der Basis der Kaufpreise).....	31
9.1.2 Bodenpreisindexreihe für Ackerland (auf der Basis der Kaufpreise) .....	32
9.2 Umrechnungskoeffizienten .....	32
9.2.1 Umrechnungskoeffizienten für Wohnbauland (§ 12 ImmoWertV) .....	32
9.2.2 Umrechnungskoeffizienten für Ackerland .....	33
9.3 Marktorientierte Liegenschaftszinssätze.....	34
9.4 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke.....	35
9.4.1 Gebädefaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser .....	35
9.4.2 Gebädefaktoren für gebrauchte Doppelhaushälften und Reihenhäuser .....	36
9.4.3 Gebädefaktoren für Eigentumswohnungen .....	36
9.4.4 Ertragsfaktoren.....	37
9.5 Marktanpassungsfaktoren.....	37
9.5.1 Sachwertfaktoren für gebrauchte freistehende Einfamilienhäuser .....	38

9.5.2	Erbbaurechts- oder Erbbaugrundstücksfaktoren (§ 14 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV) .....	40
9.6	Bodenwerte von Grundstücken mit Erbbaurechten .....	41
<b>10.</b>	<b>Rahmendaten zum Grundstücksmarkt .....</b>	<b>41</b>
<b>11.</b>	<b>Mietwertübersicht.....</b>	<b>45</b>
11.1	Mietwertübersicht – Wohnraummieten 01.01.2011 .....	45
11.2	Auszug aus dem Mietpreis-Atlas Ostwestfalen der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld – Stand 2010 .....	48
<b>12.</b>	<b>Weitere Informationen .....</b>	<b>49</b>
12.1	Angebot an kommunalem Wohnbauland im Jahre 2012 (Stand 01.01.2012) .....	49
12.2	Gebühren für Gutachten .....	51
12.3	Auskunft über Bodenrichtwerte / Auskunft aus der Kaufpreissammlung.....	52
12.4	Grundstücksmarkt in der Stadt Paderborn.....	52
12.5	Überregionaler Grundstücksmarktbericht .....	52
12.6	Amtliche Informationen zum Immobilienmarkt - <i>BORISplus.NRW</i> .....	53
12.7	Besetzung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn .....	53

## 1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

- **Baulandpreise im Durchschnitt konstant**
- **Preise für gebrauchte Ein- u. Zweifamilienhäuser bei Gebäuden ab Baujahr 1980 im Durchschnitt preisstabil bis leicht gestiegen, Preisniveau bei älteren gebrauchten Objekten (bis Baujahr 1979) in Abhängigkeit von Gebäudealter und Lage im Durchschnitt preisstabil bis leicht gesunken**
- **Preise für neue Doppelhaushälften und Reihenhäuser preisstabil, Preisniveau für gebrauchte Objekte (ab Baujahr 1960) preisstabil**
- **Preisniveau bei neuen Eigentumswohnungen konstant, bei gebrauchten Objekten preisstabil bis leicht gestiegen**
- **Preisniveau bei Ackerland gestiegen**

### Veränderungen gegenüber dem Vorjahr

- **Geldumsatz in 2011 etwa auf Vorjahresniveau**

145,4 Mio. € wurden im Jahre 2011 auf dem Grundstücksmarkt im Kreis Paderborn (ohne Stadt Paderborn) umgesetzt, rd. 3 % weniger als im Vorjahr. Die Anzahl der Kaufverträge stieg um rd. 2,8 %.

Jahr	Mio. €
2008	144
2009	127
2010	150
<b>2011</b>	<b>145</b>

- **Anzahl Bauplatzverkäufe in 2011 etwa auf Vorjahresniveau**

2011 wurden 211 Bauplätze verkauft, rd. 3 % weniger gegenüber 2010. Davon haben die Städte und Gemeinden 102 Bauplätze (rd. 48 %) verkauft (2010: 138); 109 Bauplätze (2010: 85) wurden auf dem privaten Grundstücksmarkt umgesetzt.

Jahr	Bauplätze
2008	170
2009	180
2010	219
<b>2011</b>	<b>211</b>

- **Wohnbaulandpreise und Bodenrichtwerte überwiegend konstant**

Die Preise für das **private Bauland** sind 2011 gegenüber dem Vorjahreszeitraum im Durchschnitt konstant geblieben bis leicht gestiegen.

Vereinzelt wurden Bodenrichtwerte angepasst (+ 5 €/m<sup>2</sup>).

Das gute und ausreichende Angebot an kommunalem Bauland hat wesentlich zu einer weiteren Preisberuhigung beigetragen.

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

Durchschnittliches Preisniveau (ohne Erschließungskosten)		
Grundstücksgröße 200 – 900 m <sup>2</sup>		
Jahr	Kernbereiche	Stadt-/Ortsteile
	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
<b>2007</b>	<b>155</b>	<b>73</b>
<b>2008</b>	<b>151</b>	<b>66</b>
<b>2009</b>	<b>135</b>	<b>63</b>
<b>2010</b>	<b>135</b>	<b>68</b>
<b>2011</b>	<b>145</b>	<b>64</b>

- **Umsatz an Gewerbebauland deutlich gestiegen - Gewerbebaulandpreise stabil**

Im Jahre 2011 sind bei den gewerblichen Grundstücksverkäufen 38 Kauffälle zu verzeichnen (Vorjahr 25). Der Anteil der kommunalen Verkäufe (Städte und Gemeinden) lag im Jahre 2011 bei 77 % der Gesamtverkäufe. Das Preisniveau ergab sich im Mittel zu rd. 25,50 €/m<sup>2</sup> (Spanne 14,50 – 50 €/m<sup>2</sup>) und lag damit geringfügig über dem Vorjahresniveau.

• **Preisniveau landwirtschaftlicher Nutzflächen um 5 % gestiegen**

Beim Verkauf landwirtschaftlicher Nutzflächen ist der Flächenumsatz um 11,5 % und der Geldumsatz um rd. 12,5 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Das durchschnittliche Preisniveau ist gegenüber dem Vorjahr um 5 % gestiegen. Der Durchschnittspreis für Ackerland lag bei rd. 2,21 €/m<sup>2</sup>, für Grünland bei 1,73 €/m<sup>2</sup>.

• **Anzahl der Verkäufe von Eigenheimen um 3 % gestiegen; Anzahl der Verkäufe von Eigentumswohnungen um 8 % gesunken**

Von den 715 Kaufverträgen über bebaute Grundstücke entfielen 621 = rd. 87 % auf den individuellen Wohnungsbau. 2011 wurden 16 **neue** Eigenheime (Baujahr 2010/2011) (2010: 13) und 37 **neue** Eigentumswohnungen (Baujahr 2010/2011) (2010: 43) veräußert.

Jahr	Eigenheime	Eigentumswohnungen
2007	340	141
2008	386	152
2009	387	141
2010	441	183
<b>2011</b>	<b>453</b>	<b>168</b>

• **Durchschnittspreise für frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser und Eigentumswohnungen (Baujahre bis 2009)**

Gebäudetyp	Baujahre	mittl. Baujahr	Wohnfläche	Grundstücksgröße	Ø Kaufpreis (inkl. Grundstück)
<b>Ein- und Zweifamilienhaus (Zentralorte)</b>	1960 - 1979	Ø 1971	Ø 151 m <sup>2</sup>	Ø 636 m <sup>2</sup>	<b>161.500 €</b>
	1980 - 2009	Ø 1995	Ø 164 m <sup>2</sup>	Ø 598 m <sup>2</sup>	<b>219.500 €</b>
<b>Ein- und Zweifamilienhaus (Stadt-/Ortsteile)</b>	1960 - 1979	Ø 1977	Ø 153 m <sup>2</sup>	Ø 644 m <sup>2</sup>	<b>140.925 €</b>
	1980 - 2009	Ø 1996	Ø 156 m <sup>2</sup>	Ø 602 m <sup>2</sup>	<b>195.500 €</b>
<b>Doppelhaushälfte, Reihenhäuser (Zentralorte)</b>	1980 - 2009	Ø 1998	Ø 130 m <sup>2</sup>	Ø 335 m <sup>2</sup>	<b>172.700 €</b>
<b>Doppelhaushälfte, Reihenhäuser (Stadt-/Ortsteile)</b>	1980 - 2009	Ø 1998	Ø 114 m <sup>2</sup>	Ø 347 m <sup>2</sup>	<b>156.500 €</b>
<b>Eigentumswohnung Erstverkauf</b>	2010 - 2011	Ø 2011	Ø 74 m <sup>2</sup>	-	<b>144.550 €</b>
<b>Eigentumswohnung Zweitverkauf</b>	ab 1970	Ø 1988	Ø 75 m <sup>2</sup>	-	<b>76.600 €</b>

**Trend 2012**

Aufgrund der Marktbeobachtung und der bisher in 2012 ausgewerteten Kaufverträge lassen sich für das erste Quartal folgende Trends ableiten:

<b>Umsatz:</b>	<b>stabil bis leicht steigend</b>
<b>Baulandpreise:</b>	<b>stagnierend</b>
<b>Preise für Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Eigentumswohnungen:</b>	<b>im Durchschnitt stagnierend</b>
<b>Mieten:</b>	<b>stagnierend bis leicht steigend</b>

## Zusammenfassung Bodenrichtwerte

Der Gutachterausschuss hat aus den vorliegenden Kaufverträgen folgende Bodenrichtwerte für **erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland** zum Stichtag **01.01.2012** ermittelt:

Stadt/Gemeinde	Bodenrichtwerte 01.01.2012 - erschließungsbeitragsfrei – - kanalanschlussbeitragsfrei - in €/m <sup>2</sup>	In den Bodenrichtwerten enthalte- ner durchschnittl. Vorteil der Er- schließungs- u. Kanalanschluss- beitragsfreiheit in €/m <sup>2</sup>
<b>Altenbeken</b>		Ø 28,9
- Altenbeken	65 bis 110	
- Buke, Schwaney	65 bis 85	
<b>Bad Lippspringe</b>	155 bis 230	Ø 25,8
<b>Bad Wünnenberg</b>		Ø 23,8
- Kernstadt	55 bis 105	
- Stadtteile	45 bis 55	
<b>Borchen</b>		Ø 26,5
- Nord- u. Kirchborchen	115 bis 170	
- andere Ortsteile	65 bis 95	
<b>Büren</b>		Ø 25,0
- Kernstadt	55 bis 110	
- Stadtteile	32 bis 65	
<b>Delbrück</b>		Ø 25,0
- Kernstadt	125 bis 195	
- Stadtteile	48 bis 105	
<b>Hövelhof</b>		Ø 20,6
- Hövelhof	125 bis 190	
- andere Ortsteile	50 bis 100	
<b>Lichtenau</b>		Ø 23,6
- Kernstadt	60 bis 70	
- Stadtteile	40 bis 60	
<b>Salzkotten</b>		Ø 24,2
- Kernstadt u. Upsprunge	95 bis 145	
- andere Stadtteile	50 bis 115	

In diesen Bodenrichtwerten sind

- die **Erschließungsbeiträge nach § 127 Baugesetzbuch** (BauGB – Aufwand für den Grunderwerb und die erstmalige Herstellung der Erschließungsstraße)
- die **Abgaben für den erstmaligen Anschluss des Grundstücks an die öffentliche Entwässerungsanlage nach dem Kommunalabgabengesetz** (Kanalanschlussbeitrag ohne Kosten für den Hausanschluss) und ggfs.
- die **Kostenerstattungsbeiträge gemäß § 135 a BauGB** (naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen; Aufwand für den Grunderwerb und für die erstmalige Herstellung) enthalten.

**Nicht enthalten** ist der Wasseranschlussbeitrag.

## 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 zzt. aus **14 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
- Erteilung von Wertauskünften und Stellungnahmen über Grundstückswerte
- Erstellung individueller Auswertungen aus der Kaufpreissammlung in anonymisierter und aggregierter Form.

Der Gutachterausschuss arbeitet auf der Grundlage folgender Rechtsvorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004
- Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW - GAVO NRW) vom 23.03.2004
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 19.05.2010
- Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006 - WertR 2006) vom 01. März 2006

### 3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle

Die **Geschäftsstelle des Gutachterausschusses** für Grundstückswerte im Kreis Paderborn ist beim Amt für Geoinformation, Kataster und Vermessung 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 u.a.:

- die vorbereitenden Arbeiten für die Ermittlung der Bodenrichtwerte
- die Ableitung und Fortschreibung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- die Erarbeitung der Übersicht über die Bodenrichtwerte und des Grundstücksmarktberichtes
- die Vorbereitung der Wertermittlung (Gutachten)
- die Mitwirkung bei der Erstellung der Mietwertübersicht
- die Erteilung von Auskünften und Auswertungen aus der Kaufpreissammlung
- die Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte
- die Erteilung von Wertauskünften und Stellungnahmen über Grundstückswerte

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.

	2007	2008	2009	2010	2011
<b>Schriftliche Richtwertauskünfte</b>	15	14	11	23	<b>18</b>
<b>Mündliche Richtwertauskünfte</b>	3.300	3.000	2.500	2.700	<b>2.700</b>
<b>Wertgutachten</b>	70	86	81	88	<b>66</b>

## 4. Grundstücksmarkt 2011

### 4.1 Umsatz im Jahre 2011

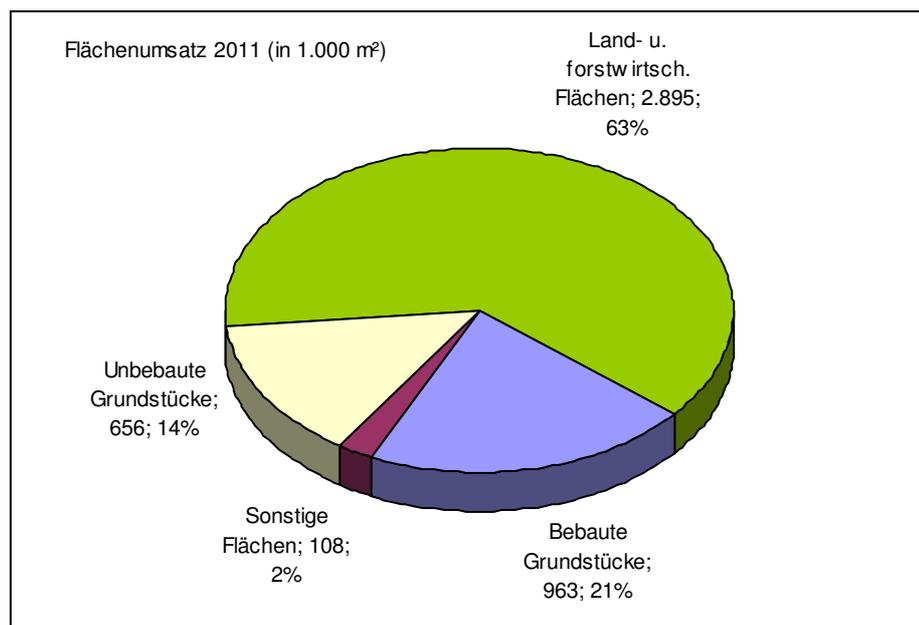
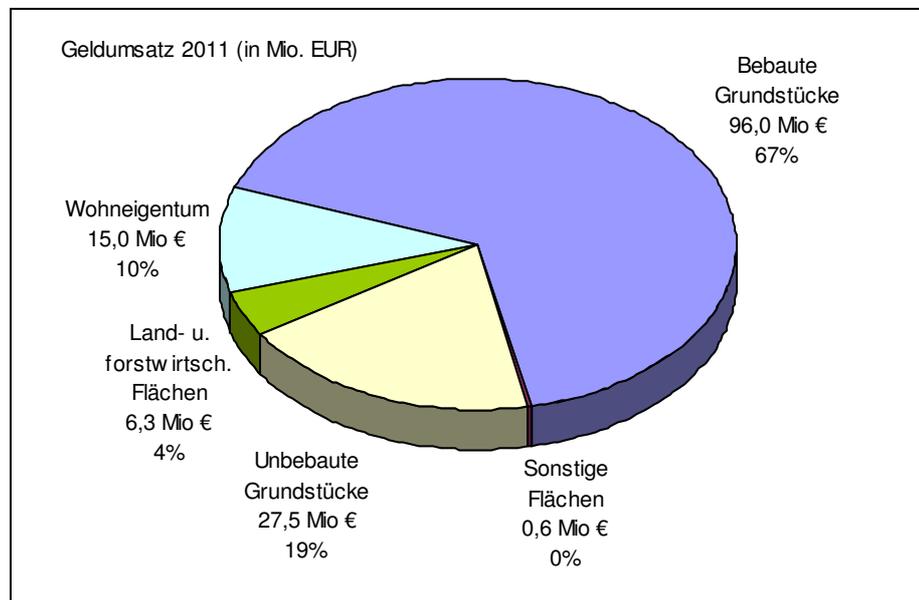
Im Jahre 2011 sind im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn **1.442** Kaufverträge (2010: 1.402) über bebaute und unbebaute Grundstücke eingegangen. Davon konnten **1.395** Kaufverträge (2010: 1.357) mit einem **Umsatzvolumen** von:

**145,4 Mio. EUR**

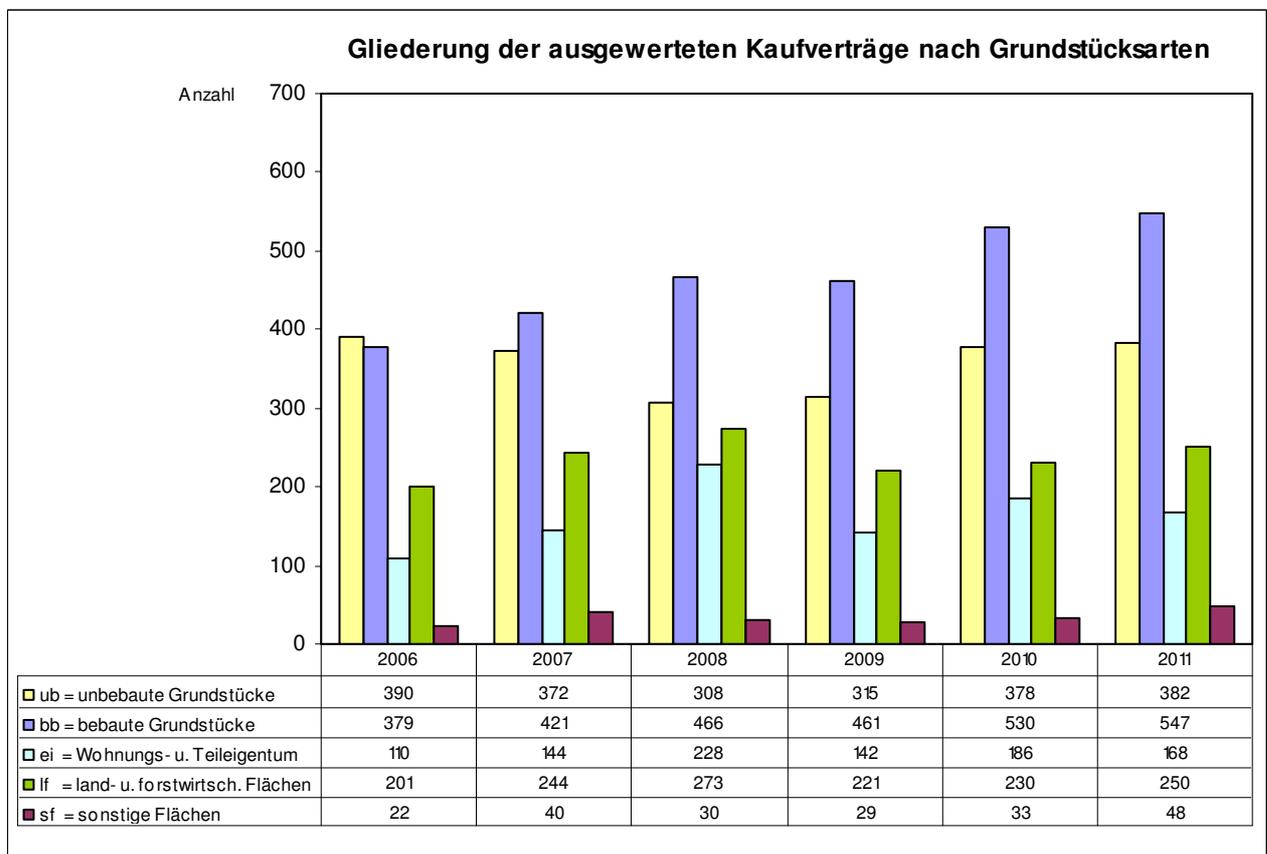
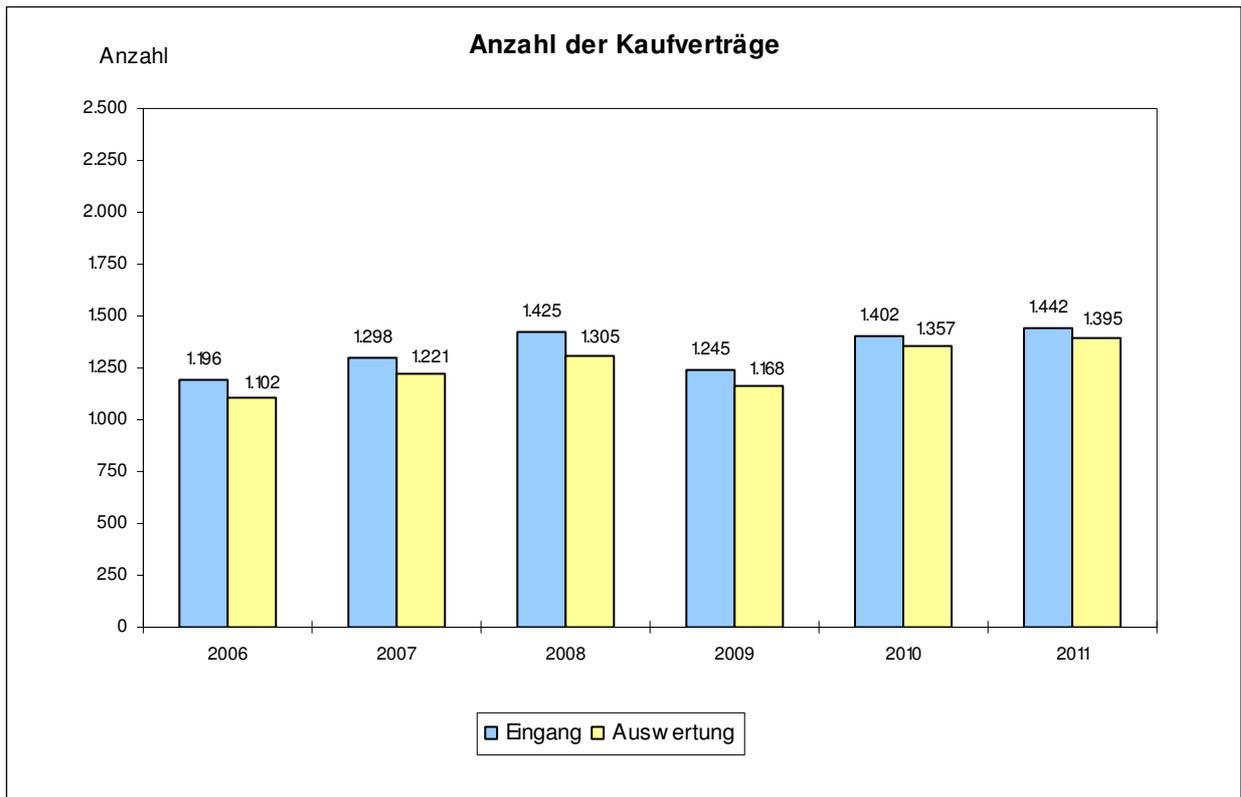
**für 4,62 Mio. m<sup>2</sup> (= 4,6 km<sup>2</sup>) Grundstücksfläche**

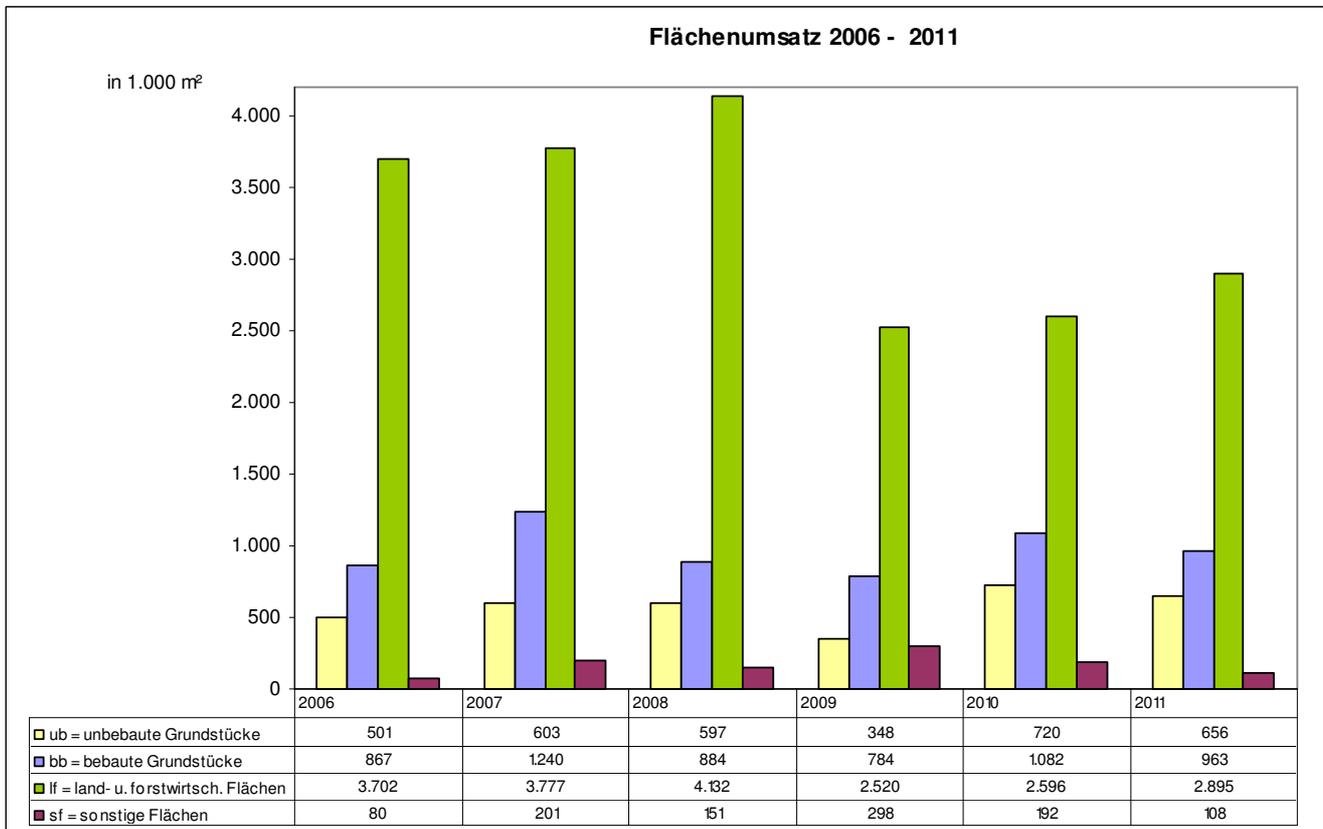
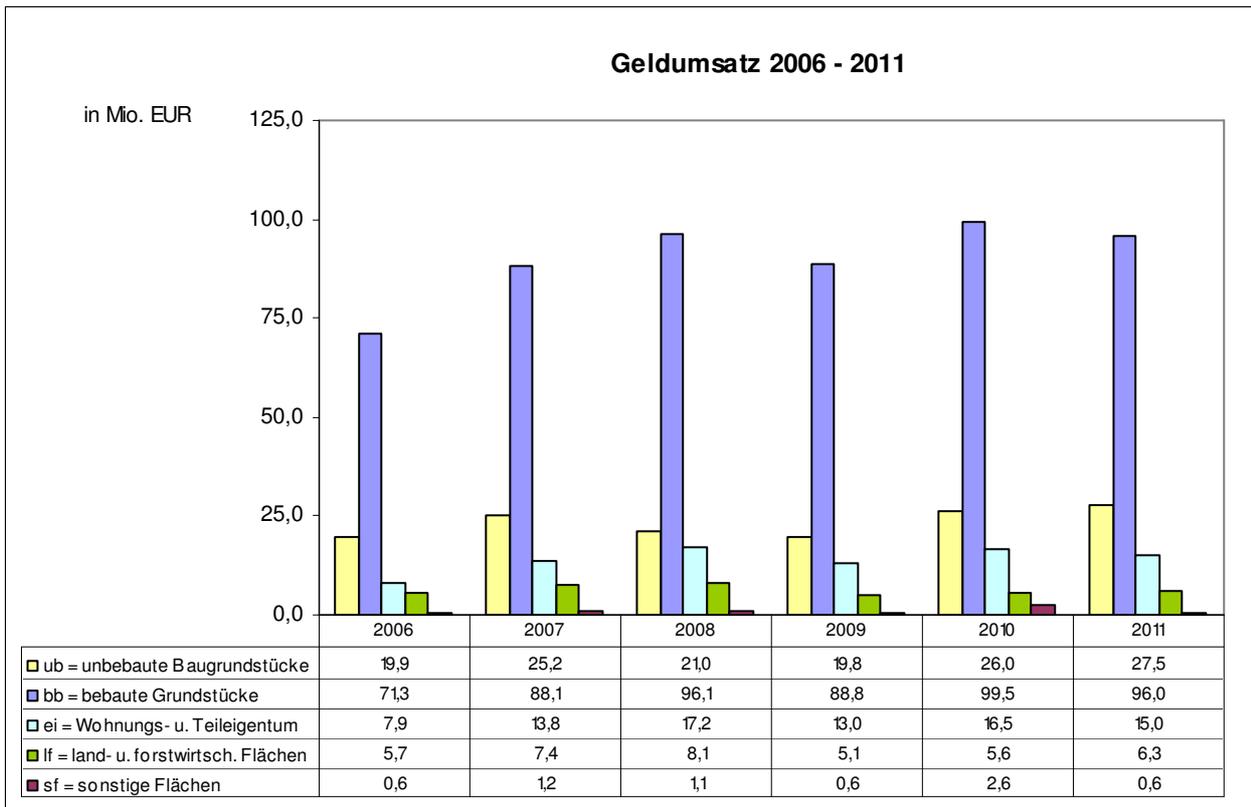
ausgewertet werden.

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.).

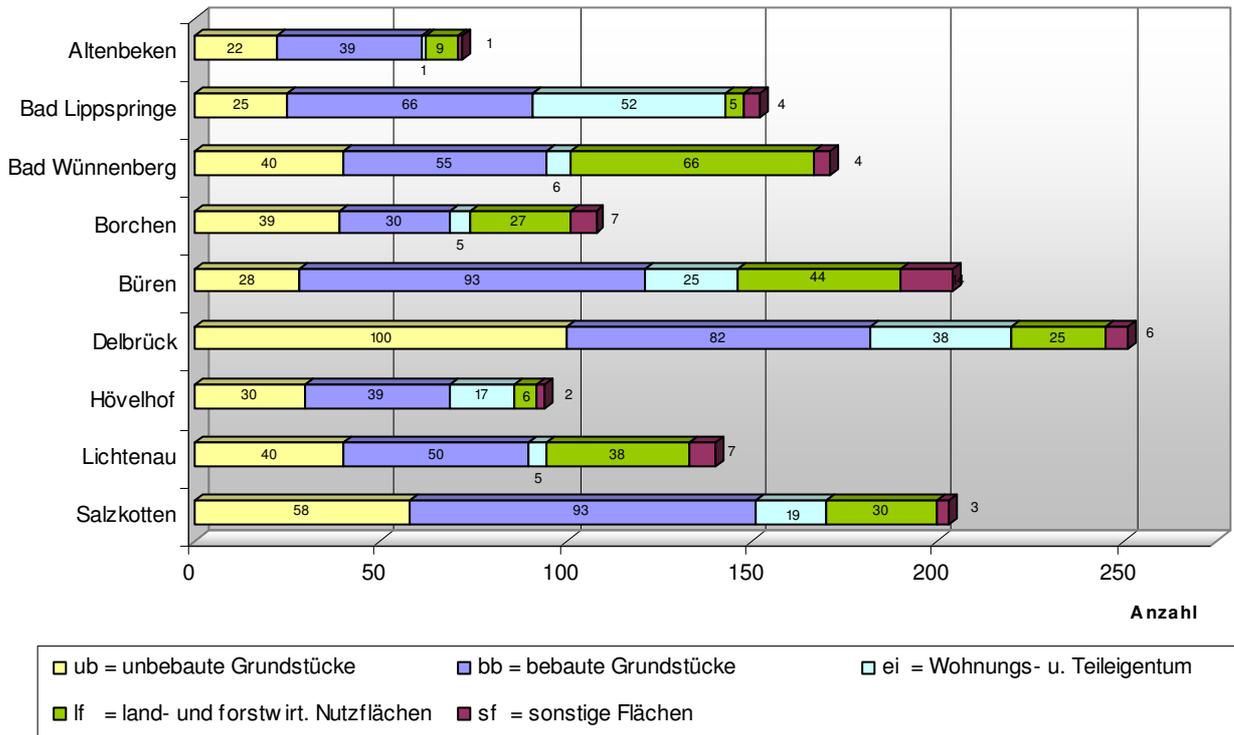


## 4.2 Umsatzentwicklung 2006 – 2011

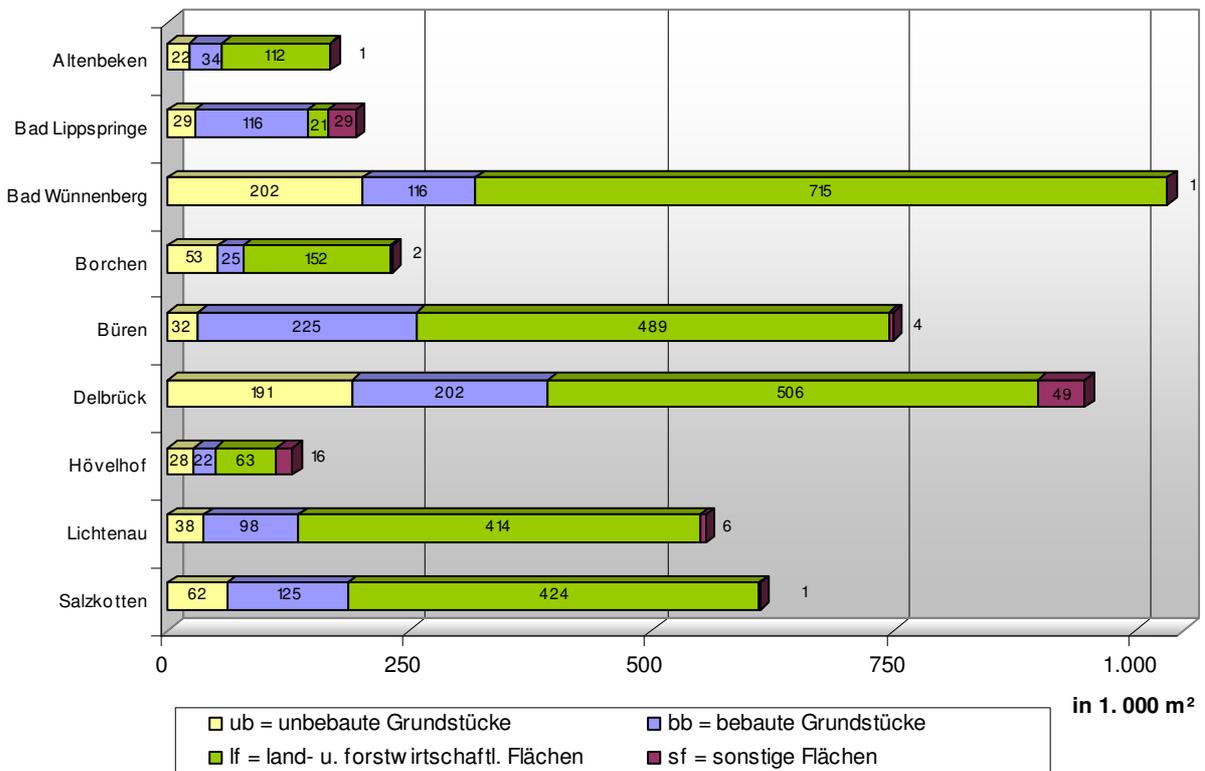


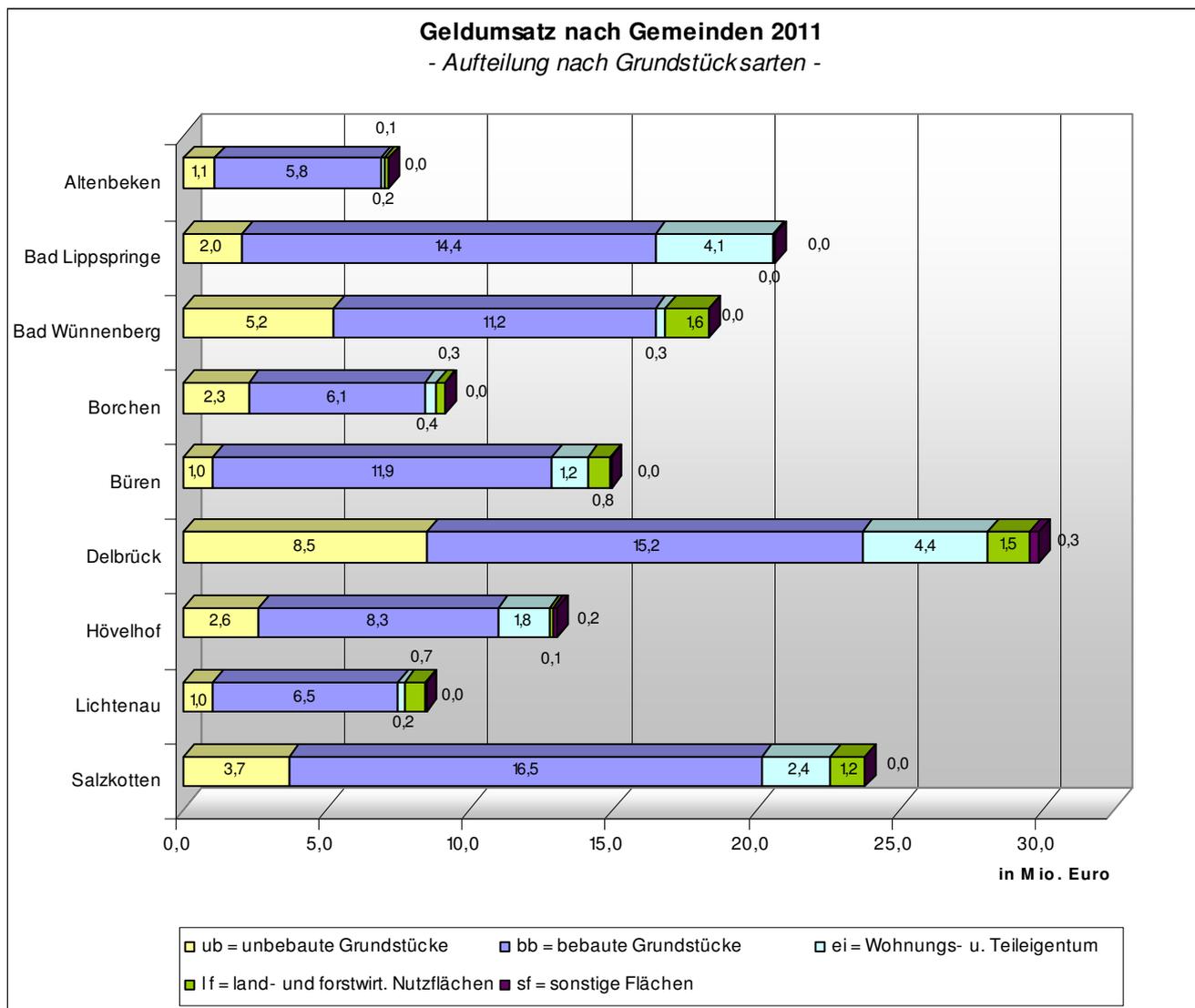


**Anzahl der ausgewerteten Verkaufsfälle in den Gemeinden 2011**  
- Aufteilung nach Grundstückstypen -



**Flächenumsatz nach Gemeinden 2011**  
- Aufteilung nach Grundstückstypen -





## 5 Unbebaute Grundstücke

### 5.1 Umsatz - Unbebaute Grundstücke (inkl. Teilflächen)

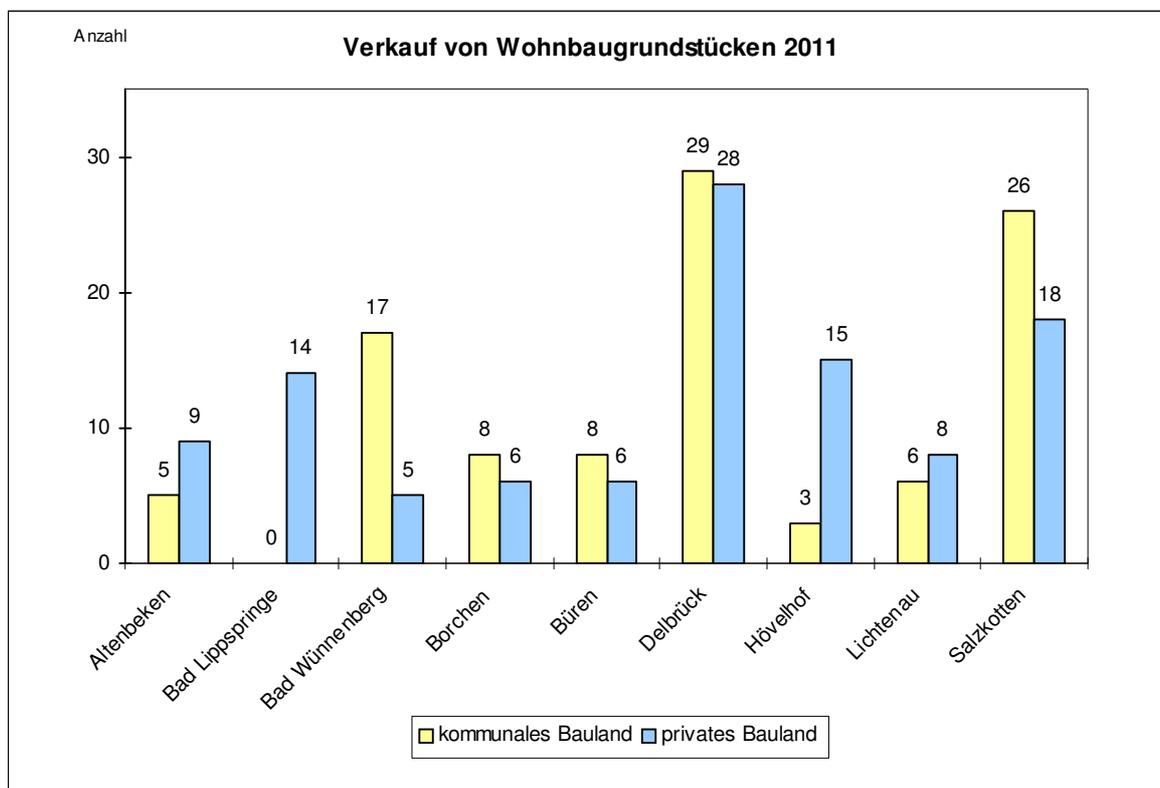
Auf diesem Teilmarkt gab es im Jahre **2011 382** (2010: 378) Erwerbsvorgänge (Kauf, Tausch, Zwangsversteigerung). Die Umsatzzahlen gliedern sich wie folgt:

Grundstücksart	Anzahl	Flächensumme in 1.000 m <sup>2</sup>	Geldsumme in Mio. €
Bauflächen für individuellen Wohnungsbau	310	255	17,0
Bauflächen für Mehrfamilienhäuser	13	8	1,5
Bauflächen für geschäftliche Nutzung	1	0	0,0
Betriebsgrundstücke Land- u. Forstwirtschaft	1	0	0,0
Bauflächen für gewerbliche Nutzung	57	393	9,0
Bauflächen für sonstige Nutzung	0	0	0
<b>Summen</b>	<b>382</b>	<b>656</b>	<b>27,5</b>

## 5.2 Umsatz - Individueller Wohnungsbau

Bei den Bauflächen für den **individuellen Wohnungsbau** wechselten **2011 211** (2010: 219) **selbstständig bebaubare** Objekte (150 bis 1.250 m<sup>2</sup>) den Eigentümer. Im Jahre 2011 wurden keine Erbbaurechte begründet bzw. veräußert (2010: 9).

Stadt / Gemeinde	Anzahl der verkauften Wohnbaugrundstücke								
	von der Stadt/ Gemeinde			von Sonstigen			Summe		
	2009	2010	2011	2009	2010	2011	2009	2010	2011
Altenbeken	3	13	5	6	5	9	9	18	14
Bad Lippspringe	0	7	0	10	14	14	10	21	14
Bad Wünnenberg	8	16	17	0	3	5	8	19	22
Borchen	8	13	8	11	6	6	19	19	14
Büren	10	7	8	6	6	6	16	13	14
Delbrück	17	20	29	21	18	28	38	38	57
Hövelhof	23	20	3	10	13	15	33	33	18
Lichtenau	4	4	6	2	5	8	6	9	14
Salzkotten	32	38	26	9	11	18	41	49	44
<b>Summen</b>	105	138	102	75	81	109	180	219	211



### 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 900 m <sup>2</sup>				
	2007	2008	2009	2010	2011
<b>Kommunales Bauland – ebp – *</b>					
Kaufpreise (Min. – Max.)	100 – 150		65 – 100	85 – 120	65 – 100
Ø in €/m <sup>2</sup>	106	100	88	104	82,50
(Anzahl)	(11)	(5)	(22)	(13)	(2)
Ø Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	539	539	570	595	611
<b>Kommunales Bauland – ebf –</b>					
Kaufpreise (Min. – Max.)	36 – 123	38 - 130	40 - 130	35 – 165	35 – 136
Ø in €/m <sup>2</sup>	76	68	85	81	68
(Anzahl)	(112)	(80)	(79)	(116)	(91)
Ø Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	670	678	663	670	669
<b>Privates Bauland (Kernbereiche) ebp -</b>					
Kaufpreise (Min. – Max.)	80 – 208	51 – 264	48 – 197	46 – 225	40 – 255
Ø in €/m <sup>2</sup>	156	150	128	135	145
(Anzahl)	(31)	(37)	(38)	(54)	(61)
Ø Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	573	567	574	546	607
<b>Privates Bauland (Stadt- und Ortsteile) ebp -</b>					
Kaufpreise (Min. – Max.)	37 – 106	30 – 111	17 – 100	23 – 150	27 – 101
Ø in €/m <sup>2</sup>	75	68	68	68	64
(Anzahl)	(18)	(23)	(19)	(19)	(14)
Ø Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	693	675	693	723	733

ebp = erschließungsbeitragspflichtig nach BauGB; ebf = erschließungs- u. kanalanschlussbeitragsfrei nach BauGB

\* = Kauffälle aus der Gemeinde Hövelhof (Kernbereich u. Ortsteile)

### 5.4 Geschosswohnungsbau

Grundstücke für den Geschosswohnungsbau wurden im Jahre 2011 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 2011 veräußerten **gewerblichen Bauflächen** waren **38** (2010: 25) **selbstständig bebaubare** Grundstücke (> 1.000 m<sup>2</sup>), die sich auf die einzelnen Städte und Gemeinden folgendermaßen verteilten:

Stadt / Gemeinde	Anzahl der verkauften gewerblichen Bauflächen				
	2007	2008	2009	2010	2011
Altenbeken	-	1	-	2	<b>2</b>
Bad Lippspringe	4	1	1	1	<b>3</b>
Bad Wünnenberg	8	2	2	3	<b>3</b>
Borchen	7	-	3	1	<b>8</b>
Büren	2	7	-	2	<b>4</b>
Delbrück	6	6	4	5	<b>9</b>
Hövelhof	9	3	1	3	<b>3</b>
Lichtenau	1	2	-	2	<b>3</b>
Salzkotten	6	3	4	6	<b>3</b>
<b>Summen</b>	43	25	15	25	<b>38</b>

## 5.6 Preisentwicklung - Gewerbliche Bauflächen

Der Anteil der kommunalen Verkäufe (Städte und Gemeinden) lag im Jahre 2011 bei rd. 77 % der Gesamtverkäufe (Vorjahr: 60 %).

Das Preisniveau ergab sich im Mittel zu rd. 25,50 €/m<sup>2</sup> (Spanne 14,50 – 50 €/m<sup>2</sup>) und lag damit geringfügig über dem Vorjahresniveau.

## 5.7 Umsatz - land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

2011 wurden in 250 Kaufverträgen 290 Hektar land- und forstwirtschaftliche Flächen zu insg. 6,4 Mio. € veräußert. In 27 Kauffällen hat die Öffentliche Hand Flächen für eine zukünftige Nutzung als Gemeinbedarfsflächen (Verkehrsflächen etc.) angekauft. Flächen- und Geldsummen für die verbleibenden 223 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	177	2.186	4,94
Grünland	25	344	0,55
Wechselland	3	117	0,40
Forstwirtschaft	15	175	0,31
gemischte Nutzungen	3	3	0,01
<b>Summen</b>	<b>223</b>	<b>2.825</b>	<b>6,21</b>

Von den 205 veräußerten Acker-, Grün- und Wechsellandflächen waren 39 durch Besonderheiten gekennzeichnet bzw. kleiner als 2.500 m<sup>2</sup>. Die verbleibenden 166 Kauffälle verteilten sich auf die Städte und Gemeinden folgendermaßen:

Stadt / Gemeinde	Acker-, Grün- u. Wechselland, gemischte Nutzungen Flächen ≥ 2.500 m <sup>2</sup>				
	2007	2008	2009	2010	2011
Altenbeken	6	7	3	8	<b>8</b>
Bad Lippspringe	12	7	9	5	<b>1</b>
Bad Wünnenberg	30	39	44	35	<b>46</b>
Borchen	6	13	13	11	<b>15</b>
Büren	22	38	26	18	<b>20</b>
Delbrück	14	21	19	21	<b>22</b>
Hövelhof	4	7	1	3	<b>5</b>
Lichtenau	26	33	20	20	<b>26</b>
Salzkotten	27	28	15	23	<b>23</b>
<b>Summen</b>	<b>147</b>	<b>193</b>	<b>150</b>	<b>144</b>	<b>166</b>

Bei 50 % dieser Grundstücke lag im Jahre 2011 die Flächengröße zwischen 5.000 m<sup>2</sup> und 15.000 m<sup>2</sup>, bei 33 % über 15.000 m<sup>2</sup>.

## 5.8 Preisentwicklung – land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen

Die landwirtschaftlichen Grundstückspreise sind im Jahre 2011 gegenüber 2010 im Durchschnitt **leicht** gestiegen. Der Durchschnittspreis für **Ackerland** lag im Jahre 2011 bei rd. **2,21 €/m<sup>2</sup>**.

Die Preise für **Grünland** (Dauergrünland) liegen um 10 bis 50 % (im Durchschnitt um 25 - 30 %) unter dem vergleichbaren Wert für Ackerland. Der Durchschnittspreis lag im Jahre 2011 bei rd. **1,73 €/m<sup>2</sup>**.

Der Durchschnittspreis für **forstwirtschaftliche Flächen** lag im Jahre 2011 (15 Kauffälle) bei rd. 1,46 €/m<sup>2</sup> (inkl. Bestand/Aufwuchs). Der **Wert des reinen Waldbodens** (ohne Aufwuchs) ist nach Auswertungen von Kaufpreisen und Informationen benachbarter Gutachterausschüsse für den Bereich des Kreises Paderborn zu **0,40 €/m<sup>2</sup> ± 0,05 €/m<sup>2</sup>** ermittelt worden.

## 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.

Aus Kaufverträgen der Jahre 1995 bis 2011 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 (erschließungsbeitragspflichtig)
<b>Bauerwartungsland</b>	25  (Spanne 15 – 50)
<b>Rohbauland</b>	70

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

Im Jahre 2011 gab es auf diesem Teilmarkt (Neubauten und gebrauchte Objekte) 715 Erwerbsvorgänge (2010: 716).

Gebäudeart	Anzahl	Flächensumme * (1.000 m <sup>2</sup> )	Geldsumme * (100 T€)
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	367	671	578
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften	86	30	139
Wochenendhäuser	25	15	11
Mehrfamilienhäuser	26	27	71
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	16	30	56
Sonstige Gebäude	27	191	106
<b>Summen</b>	<b>547</b>	<b>964</b>	<b>961</b>

Wohnungs- u. Teileigentum	168		150
---------------------------	-----	--	-----

\* = in den Flächen- und Geldsummen sind tlw. zu den bebauten Grundstücken gehörende große land-/ forstwirtschaftliche Nutzflächen enthalten.

Davon entfielen 613 (rd. 86 %) auf den individuellen Wohnungsbau inkl. Eigentumswohnungen, die sich auf die Städte und Gemeinden folgendermaßen verteilen:

Stadt / Gemeinde	Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften					Eigentumswohnungen				
	2007	2008	2009	2010	2011	2007	2008	2009	2010	2011
Altenbeken	24	26	26	37	<b>32</b>	-	2	-	0	<b>1</b>
Bad Lippspringe	33	43	49	57	<b>52</b>	47	53	62	60	<b>50</b>
Bad Wünnenberg	24	24	25	33	<b>29</b>	4	2	6	8	<b>6</b>
Borchen	19	30	33	40	<b>28</b>	5	1	-	7	<b>5</b>
Büren	56	75	57	73	<b>77</b>	24	90	29	21	<b>21</b>
Delbrück	54	64	78	65	<b>78</b>	17	48	20	60	<b>37</b>
Hövelhof	38	34	35	44	<b>36</b>	31	17	7	19	<b>16</b>
Lichtenau	34	21	29	25	<b>39</b>	1	0	2	0	<b>5</b>
Salzkotten	58	69	55	67	<b>82</b>	12	12	15	8	<b>19</b>
<b>Summen</b>	<b>340</b>	<b>386</b>	<b>387</b>	<b>441</b>	<b>453</b>	<b>141</b>	<b>225</b>	<b>141</b>	<b>183</b>	<b>160</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

(Grundstücksfläche 350 bis 800 m<sup>2</sup>, dem Alter entsprechender normaler Zustand, keine ungewöhnlichen Verhältnisse)

Durchschnittswerte aus Kaufverträgen	2010				2011			
	Zentral- orte	Stadt-/ Ortsteile	Zentral- orte	Stadt-/ Ortsteile	Zentral- orte	Stadt-/ Ortsteile	Zentral- orte	Stadt-/ Ortsteile
<b>Baujahre</b>	<b>1960 – 1979</b>	<b>1960 – 1979</b>	<b>1980 – 2008</b>	<b>1980 – 2008</b>	<b>1960 – 1979</b>	<b>1960 – 1979</b>	<b>1980 – 2009</b>	<b>1980 – 2009</b>
Anzahl	26	21	34	33	24	16	34	23
Ø Kaufpreise in €	167.000	124.500	205.700	180.200	161.500	140.925	219.500	195.500
Ø Wohnfläche (WF) in m <sup>2</sup>	170	153	151	156	151	153	164	156
<b>Ø Kaufpreis (€/m<sup>2</sup>/WF)</b>								
- inkl. Bodenwert	<b>1.004</b>	<b>880</b>	<b>1.389</b>	<b>1.183</b>	<b>1.120</b>	<b>949</b>	<b>1.372</b>	<b>1.324</b>
- ohne Bodenwert	<b>481</b>	<b>564</b>	<b>855</b>	<b>864</b>	<b>548</b>	<b>609</b>	<b>929</b>	<b>968</b>
Ø Baujahr	1971	1971	1992	1994	1971	1972	1995	1996
Ø Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	610	635	586	639	636	644	598	602

Entwicklung des Preisniveaus für freistehende Ein- u. Zweifamilienwohnhäuser gegenüber 2010:

Stadtkernbereiche:

Baujahr 1960 – 1979 = ± 0 %

Baujahr 1980 – 2009 = ± 0 % bis + 5 %

Stadt-/Ortsteile:

Baujahr 1960 – 1979 = ± 0 % bis + 5 %

Baujahr 1980 – 2009 = ± 0 % bis + 5 %

### Doppelhaushälften, Reihenhäuser

(Grundstücksfläche 250 bis 500 m<sup>2</sup>, dem Alter entsprechender normaler Zustand, keine ungewöhnlichen Verhältnisse)

Durchschnittswerte aus Kaufverträgen	2010				2011			
	Zentral- orte	Stadt-/ Ortsteile	Zentral- orte	Stadt-/ Ortsteile	Zentral- orte	Stadt-/ Ortsteile	Zentral- orte	Stadt-/ Ortsteile
<b>Baujahre</b>	<b>1960 – 1979</b>	<b>1960 – 1979</b>	<b>1980 – 2008</b>	<b>1980 – 2008</b>	<b>1960 – 1979</b>	<b>1960 – 1979</b>	<b>1980 – 2009</b>	<b>1980 – 2009</b>
Anzahl	6	0	21	12	5	2	18	13
Ø Kaufpreise in €	145.900		168.200	159.000	138.000	135.500	176.950	156.500
Ø Wohnfläche (WF) in m <sup>2</sup>	126		121	114	114	113	126	114
<b>Ø Kaufpreis (€/m<sup>2</sup>/WF)</b>								
- inkl. Bodenwert	<b>1.128</b>		<b>1.407</b>	<b>1.400</b>	<b>1.225</b>	<b>1.205</b>	<b>1.412</b>	<b>1.355</b>
Ø Baujahr im Mittel	1970		1996	1998	1974	1969	1999	1998
Ø Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	352		338	364	347	410	336	347

Das Preisniveau für gebrauchte Doppelhaushälften und Reihenhäuser (Baujahr 1980 – 2009) ist gegenüber dem Vorjahr preisstabil geblieben.

## 7. Preisentwicklung - Wohnungseigentum

**Eigentumswohnungen - Erstverkauf**  
(einschl. Außenstellplatz u. Bodenwertanteil)

Kaufzeitpunkt	2007	2008	2009	2010	2011
Baujahre	2006 - 2007	2007 - 2008	2008 - 2009	2009 - 2010	2010 - 2011
Kaufpreis in €	Ø 192.250	Ø 164.900	Ø 149.700	Ø 144.450	Ø 146.600
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Ø 102 (63 – 167)	Ø 91 (61 – 116)	Ø 97 (60 – 124)	Ø 72 (54 – 120)	Ø 73 (50 – 99)
Anzahl der Kauffälle	7	16	7	43	37
<b>Kaufpreis/Wohnfläche (€/m<sup>2</sup>)</b>	Ø 1.872 1.614 – 2.114	Ø 1.802 1.461 – 2.259	Ø 1.575 1.319 – 1.856	Ø 2.075 1.185 – 2.440	Ø 2.030 1.680 – 2.540

Das **durchschnittliche Preisniveau** für neue Eigentumswohnungen ist im Jahre 2011 unter Berücksichtigung der jeweiligen Lage und **qualitativ höherwertiger Ausstattung** (altengerechtes Wohnen etc.) etwa konstant geblieben.

**Eigentumswohnungen - Weiterverkäufe ab Baujahr 1970**  
(50 – 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche einschl. Außenstellplatz u. Bodenwertanteil)**Bad Lippspringe**

Kaufzeitpunkt	2007	2008	2009	2010	2011
Kaufpreis (€)	Ø 87.650	Ø 83.450	Ø 84.100	Ø 72.500	Ø 72.600
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Ø 82	Ø 77	Ø 83	Ø 77	Ø 73
Baujahr im Mittel	1983	1984	1990	1986	1986
Anzahl der Kauffälle	17	24	27	30	30
<b>Kaufpreis/Wohnfläche (€/m<sup>2</sup>)</b>	Ø 1.050 656 – 1.639	Ø 1.073 688 – 1.709	Ø 1.001 714 – 1.230	Ø 927 596 – 1.433	Ø 996 570 – 1.371

**Delbrück, Hövelhof, Salzkotten u. Borchen – Kernbereiche**

Kaufzeitpunkt	2007	2008	2009	2010	2011
Kaufpreis (€)	Ø 97.000	Ø 88.000	Ø 93.900	Ø 91.200	Ø 84.450
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Ø 86	Ø 78	Ø 83	Ø 79	Ø 76
Baujahr im Mittel	1990	1992	1992	1991	1992
Anzahl der Kauffälle	22	18	17	29	21
<b>Kaufpreis/Wohnfläche (€/m<sup>2</sup>)</b>	Ø 1.133 615 – 1.634	Ø 1.125 772 – 1.643	Ø 1.120 608 – 1.738	Ø 1.126 500 – 2.028	Ø 1.111 594 – 1.588

**Büren, Bad Wünnenberg – Kernbereiche**

Kaufzeitpunkt	2007	2008	2009	2010	<b>2011</b>
Kaufpreis (€)	Ø 74.600	Ø 62.300	Ø 70.400	Ø 60.300	<b>Ø 73.200</b>
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Ø 84	Ø 78	Ø 84	Ø 75	<b>Ø 78</b>
Baujahr im Mittel	1985	1985	1988	1992	<b>1988</b>
Anzahl der Kauffälle	7	3	7	11	<b>11</b>
<b>Kaufpreis/Wohnfläche (€/m<sup>2</sup>)</b>	Ø 906 678 – 1.479	Ø 804 682 - 929	Ø 828 411 – 1.151	Ø 795 555 – 1.042	<b>Ø 950</b> <b>769 – 1.079</b>

In der Stadt Lichtenau und der Gemeinde Altenbeken ist im Jahre 2011 keine ausreichende Anzahl geeigneter Kauffälle registriert worden.

**Preisentwicklung Zweitverkauf Wohnungseigentum 2000 – 2011**  
(50 – 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche einschl. Außenstellplatz u. Bodenwertanteil)

Jahr	Anzahl	Ø Kaufpreis €	Ø Kaufpreis €/m <sup>2</sup> WF	Ø Baujahr	Ø Alter Jahre	Ø Wohnfläche m <sup>2</sup>
2000	27	<b>92.000</b>	<b>1.235</b>	1987	13	76
2001	54	<b>98.000</b>	<b>1.217</b>	1989	12	80
2002	49	<b>92.250</b>	<b>1.174</b>	1990	12	78
2003	53	<b>93.450</b>	<b>1.199</b>	1991	12	77
2004	53	<b>90.400</b>	<b>1.130</b>	1988	16	79
2005	45	<b>81.800</b>	<b>1.096</b>	1989	16	75
2006	38	<b>81.200</b>	<b>985</b>	1987	19	82
2007	59	<b>91.300</b>	<b>1.051</b>	1987	20	87
2008	50	<b>83.100</b>	<b>1.062</b>	1988	20	78
2009	53	<b>84.700</b>	<b>1.010</b>	1990	19	83
2010	73	<b>78.900</b>	<b>987</b>	1989	21	79
2011	63	<b>76.600</b>	<b>1.022</b>	1989	22	75

Das durchschnittliche Preisniveau bei gebrauchten Eigentumswohnungen ist 2011 gegenüber dem Vorjahr um rd. 2,5 % gestiegen.

Der durchschnittliche Preisrückgang von 2000 bis 2011 ergibt sich bei etwa gleichbleibendem Baujahr zu rd. 1,7 % jährlich.

## 8. Bodenrichtwerte

### 8.1 Bodenrichtwertkarten

Eine der wesentlichen Aufgaben des Gutachterausschusses ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten für Bauland (§ 196 BauGB). Diese werden vom Gutachterausschuss seit 1964 jährlich ermittelt und veröffentlicht. Für landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker) liegen Bodenrichtwerte ab dem Jahre 1980 und für Grünland ab 2012 vor.

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 **seit dem 01.01.2005** i.d.R. auf **baureife, erschließungsbeitragsfreie und kanalanschlussbeitragsfreie 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 und Grünland) 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.

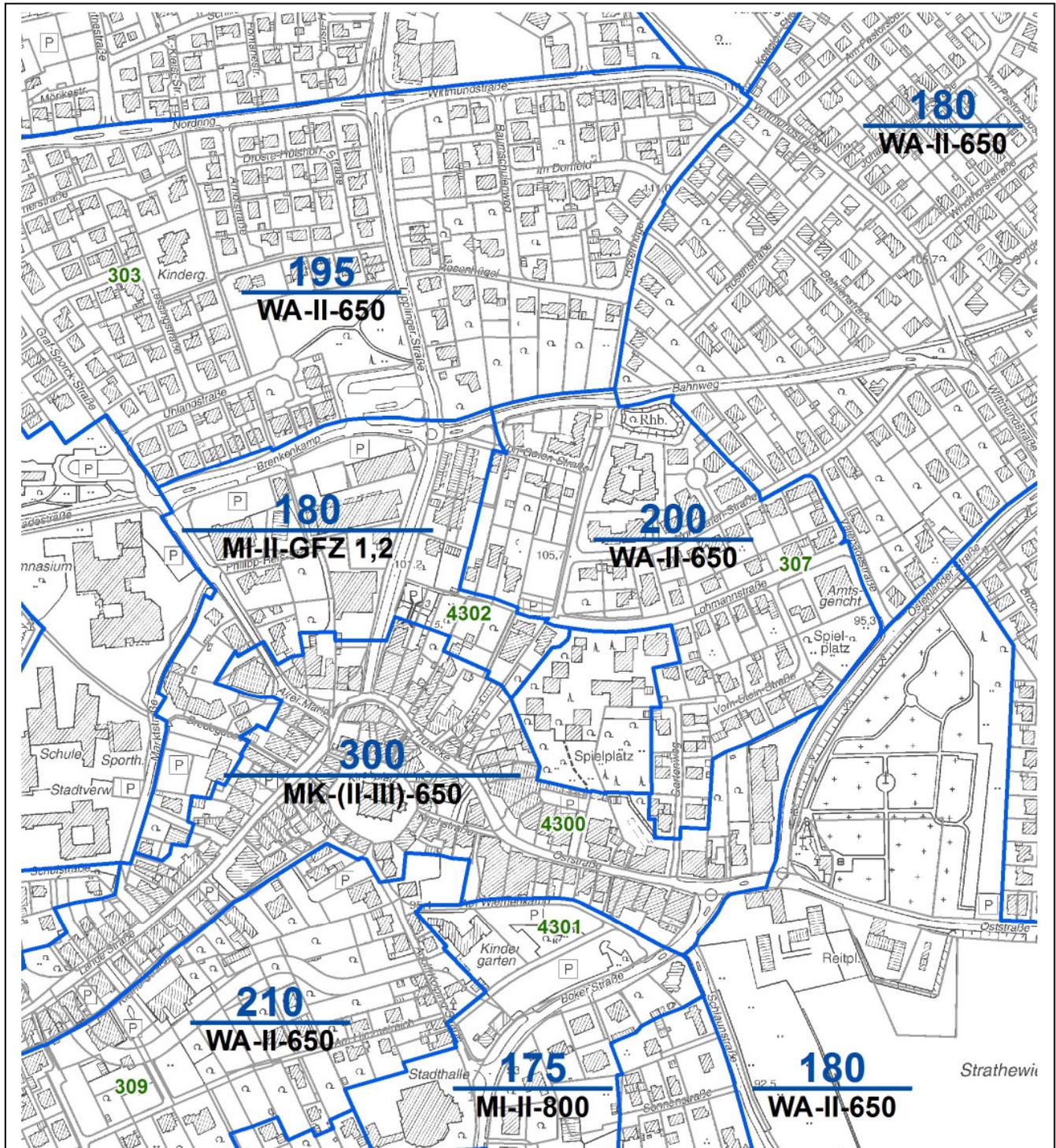
Im Jahre 2010 wurden erstmals ***Bodenrichtwerte für Wohngrundstücke im Außenbereich*** ermittelt. Diese Bodernichtwerte gelten für bebaute Grundstücke mit Wohnbebauung, die i.d.R. Bestandschutz nach § 35 BauGB genießen.

Die Bodenrichtwerte zum Stichtag **01.01.2012** sind vom Gutachterausschuss gemäß § 11 GAVO NRW am 14.02.2012 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 einfacher Art sind kostenlos. Richtwertkarten oder Auszüge aus Richtwertkarten sowie schriftliche Richtwertauskünfte werden gegen Gebühr abgegeben.

**Bodenrichtwerte im Internet:** [www.kreis-paderborn.de/gutachterausschuss](http://www.kreis-paderborn.de/gutachterausschuss)  
oder [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)

Auszug aus einer Bodenrichtwertkarte für **Bauflächen** - Stichtag **01.01.2012**

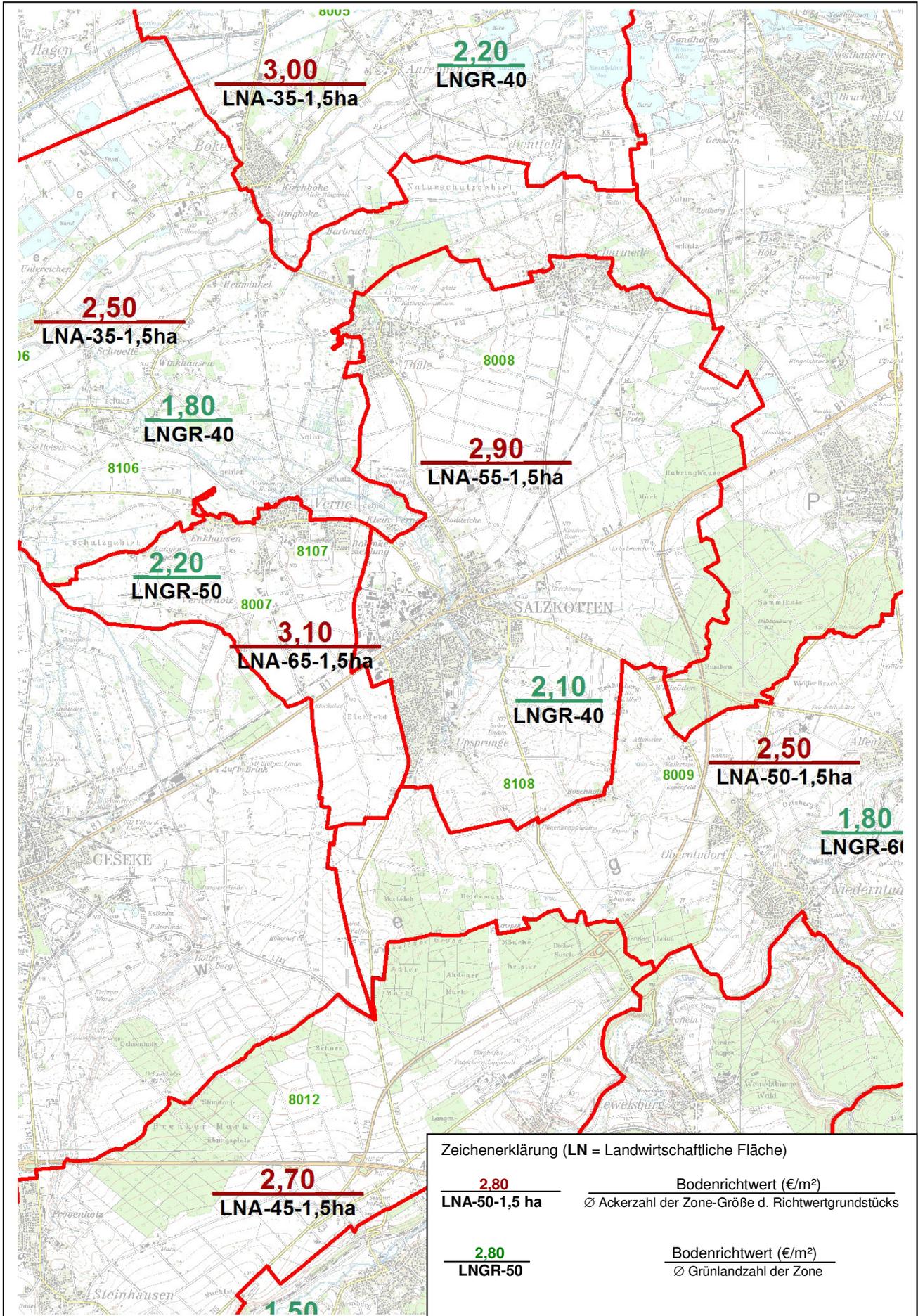


200 = Bodenrichtwert in €/m<sup>2</sup>  
**WA- II -650** =  $\frac{\text{Art der Baufläche} - \text{Zahl der Vollgeschosse} - \text{Größe des Richtwertgrundstücks}}$

- WA** = Allgemeines Wohngebiet
- MD** = Dorfgebiet
- MI** = Mischgebiet
- MK** = Kerngebiet
- GE / GI** = Gewerbegebiet / Industriegebiet
- SE / SO** = Sondergebiete nach § 10 u. 11 BauNVO

In den Bodenrichtwerten sind die **Erschließungskosten nach § 127 Baugesetzbuch** (BauGB – Aufwand für den Grunderwerb und die erstmalige Herstellung der Erschließungsstraße) und die **Kostenerstattungsbeiträge gemäß § 135 a BauGB** (naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen) enthalten. Ab 01.01.2005 sind in den Bodenrichtwerten für Bauland auch die **Kanalanschlussbeiträge nach KAG NRW** (ohne Hausanschluss) enthalten. **Nicht enthalten** sind die Wasseranschlussbeiträge.

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für **landwirtschaftliche Nutzflächen**  
**- Ackerland / Grünland -**  
 Stichtag **01.01.2012**



## 8.2 Übersicht über gebietstypische Bodenrichtwerte

Eine Auswahl von Bodenrichtwerten zum Stichtag **01.01.2012** zeigt die folgende **Übersicht über gebietstypische Werte**:

Stadt / Gemeinde - Stadtteil / Ortsteil	Wohnbau land			Gewerbebau land			Ackerland Grünland		
	Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup> - erschließungsbeitragsfrei - - kanalanschlussbeitragsfrei -			Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup> - erschließungsbeitragsfrei - - kanalanschlussbeitragsfrei -			Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup>		
	L A G E			L A G E			L A G E		
	gute	mittel	mäßig	gute	mittel	mäßig	gute	mittel	mäßig
<b>Altenbeken</b>								<b>1,90</b>	
- Altenbeken	<b>110</b>	<b>95</b>	<b>65</b>					<b>1,40</b>	
- Buke		<b>75</b>	<b>65</b>		<b>18*/**</b>				
- Schwaney		<b>85</b>	<b>80</b>						
<b>Bad Lippspringe</b>	<b>230</b>	<b>180</b>	<b>155</b>		<b>50</b>		<b>3,50</b>	<b>2,70</b>	
							<b>2,50</b>	<b>2,00</b>	
<b>Bad Wünnenberg</b>								<b>2,40</b>	
- Bad Wünnenberg	<b>105</b>	<b>75</b>	<b>55</b>		<b>30</b>			<b>1,70</b>	
- Bleiwäsche		<b>45</b>							
- Fürstenberg		<b>55</b>			<b>20</b>				
- Haaren		<b>55</b>		<b>25*/**</b>	<b>23</b>				
- Helmern		<b>47</b>							
- Leiberg		<b>50</b>			<b>18*/**</b>				
<b>Borchen</b>							<b>3,00</b>	<b>2,00</b>	<b>1,80</b>
- Nordborchen	<b>170</b>	<b>160</b>					<b>2,20</b>	<b>1,50</b>	<b>1,40</b>
- Kirchborchen	<b>165</b>	<b>135</b>	<b>115</b>		<b>32</b>				
- Alfen		<b>95</b>			<b>24*</b>				
- Dörenhagen		<b>85</b>	<b>65</b>						
- Etteln		<b>90</b>							
<b>Büren</b>							<b>2,70</b>	<b>2,10</b>	<b>1,90</b>
- Büren	<b>110</b>	<b>85</b>	<b>55</b>	<b>55</b>	<b>45</b>	<b>21*/**</b>	<b>2,00</b>	<b>1,50</b>	<b>1,40</b>
- Ahden		<b>50</b>			<b>31*/**</b>				
- Barkhausen		<b>32</b>							
- Brenken		<b>55</b>	<b>47</b>						
- Harth		<b>42</b>							
- Hegensdorf		<b>42</b>							
- Siddinghausen		<b>48</b>							
- Steinhausen		<b>65</b>	<b>55</b>		<b>36</b>				
- Weiberg		<b>42</b>							
- Weine		<b>48</b>							
- Wewelsburg		<b>65</b>	<b>50</b>		<b>25</b>				
** = einschl. Kanal- und Wasseranschlussbeitrag						* = Verkäufe Stadt/Gemeinde			

Stadt / Gemeinde - Stadtteil / Ortsteil	Wohnbauland			Gewerbebauland			Ackerland Grünland		
	Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup> - erschließungsbeitragsfrei - - kanalanschlussbeitragsfrei -			Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup> - erschließungsbeitragsfrei - - kanalanschlussbeitragsfrei -			Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup>		
	L A G E			L A G E			L A G E		
	gute	mittel	mäßig	gute	mittel	mäßig	gute	mittel	mäßig
<b>Delbrück</b>							<b>3,00</b>	<b>2,80</b>	<b>2,40</b>
- Delbrück	<b>195</b>	<b>185</b>	<b>125</b>	<b>40</b>	<b>30</b>		<b>2,20</b>	<b>2,00</b>	<b>1,70</b>
- Anreppen		<b>75</b>	<b>70</b>						
- Bentfeld		<b>95</b>	<b>70</b>		<b>28</b>				
- Boke		<b>100</b>	<b>70</b>		<b>30</b>				
- Hagen		<b>75</b>	<b>48</b>						
- Ostenland		<b>100</b>	<b>85</b>		<b>30</b>				
- Westenholz		<b>105</b>			<b>30</b>				
- Lippling		<b>95</b>			<b>30</b>				
- Schöning		<b>75</b>							
- Steinhorst		<b>70</b>	<b>46</b>						
<b>Hövelhof</b>								<b>2,40</b>	
- Hövelhof	<b>190</b>	<b>160</b>	<b>125</b>	<b>60</b>	<b>43*/**</b>			<b>1,70</b>	
- Hövelriege		<b>90</b>							
- Riege		<b>100</b>							
- Espeln		<b>65</b>	<b>50</b>						
- Klausheide		<b>65</b>							
<b>Lichtenau</b>							<b>1,90</b>	<b>1,70</b>	<b>1,10</b>
- Lichtenau	<b>70</b>	<b>60</b>			<b>21*/**</b>		<b>1,40</b>	<b>1,20</b>	<b>0,80</b>
- Asseln		<b>46</b>							
- Atteln		<b>60</b>			<b>16*/**</b>				
- Blankenrode		<b>40</b>							
- Dalheim		<b>40</b>							
- Ebbinghausen		<b>40</b>							
- Grundsteinheim		<b>50</b>							
- Hakenberg		<b>40</b>							
- Henglarn		<b>50</b>							
- Herbram		<b>55</b>	<b>45</b>						
- Holtheim		<b>50</b>							
- Husen		<b>55</b>							
- Iggenhausen		<b>40</b>							
- Kleinenberg		<b>50</b>			<b>20*/**</b>				
** = einschl. Kanal- und Wasseranschlussbeitrag				* = Verkäufe Stadt/Gemeinde					

Stadt / Gemeinde - Stadtteil / Ortsteil	Wohnbauland			Gewerbebauland			Ackerland Grünland		
	Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup> - erschließungsbeitragsfrei - - kanalanschlussbeitragsfrei -			Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup> - erschließungsbeitragsfrei - - kanalanschlussbeitragsfrei -			Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup>		
	L A G E			L A G E			L A G E		
	gute	mittel	mäßig	gute	mittel	mäßig	gute	mittel	mäßig
<b>Salzkotten</b>							<b>3,10</b>	<b>2,90</b>	<b>2,50</b>
- Salzkotten	<b>145</b>	<b>125</b>	<b>115</b>	<b>55</b>	<b>30</b>	<b>21*/**</b>	<b>2,20</b>	<b>2,10</b>	<b>1,80</b>
- Mantinghausen		<b>65</b>			<b>24</b>				
- Niederntudorf		<b>70</b>			<b>28</b>				
- Oberntudorf		<b>70</b>			<b>28</b>				
- Scharmede	<b>115</b>	<b>110</b>	<b>95</b>		<b>30</b>				
- Schwelle		<b>60</b>	<b>50</b>						
- Thüle	<b>95</b>	<b>85</b>							
- Upsprunge		<b>115</b>	<b>95</b>						
- Verlar		<b>60</b>			<b>28</b>				
- Verne	<b>95</b>	<b>85</b>	<b>70</b>						
** = einschl. Kanal- und Wasseranschlussbeitrag						* = Verkäufe Stadt/Gemeinde			

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) und die **Abgaben für den erstmaligen Anschluss an die öffentl. Entwässerungsanlage nach dem KAG** (Kanalanschlussbeitrag ohne Kosten für den Hausanschluss) enthalten.

**Nicht** enthalten sind Abgaben für den Wasseranschlussbeitrag.

Die Erschließungskosten fallen in den Städten und Gemeinden in den verschiedenen Abrechnungsgebieten je nach Kostenaufwand für die Erschließungsanlagen in unterschiedlicher Höhe an und liegen zzt. für Wohnbauland im Durchschnitt bei **ca. 15 bis 25 €/m<sup>2</sup>**. Bei Neubaugebieten liegen die Erschließungskosten z.T. deutlich darüber.

Die Erschließungskosten in den Gewerbe- bzw. Industriegebieten liegen zwischen **ca. 10 und 25 €/m<sup>2</sup>**.

**8.3 Bodenrichtwerte für bebaute Grundstücke im Außenbereich (Wohnnutzung – Bestandsschutz)**

L A G E		Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>
<b>Altenbeken</b>	Kernbereich	<b>45</b>
	Ortsteile	<b>40</b>
<b>Bad Lippspringe</b>		<b>90</b>
<b>Bad Wünnenberg</b>	Kernbereich	<b>40</b>
	Stadtteile	<b>25</b>
<b>Borchen</b>	Kernbereich (Nord-/Kirchborchen)	<b>75</b>
	Ortsteile	<b>45</b>
<b>Büren</b>	Kernbereich	<b>40</b>
	Stadtteile	<b>25</b>
<b>Delbrück</b>	Kernbereich	<b>75</b>
	Stadtteile	<b>45</b>
<b>Hövelhof</b>	Kernbereich	<b>70</b>
	Ortsteile	<b>40</b>
<b>Lichtenau</b>	Kernbereich	<b>35</b>
	Stadtteile	<b>25</b>
<b>Salzkotten</b>	Kernbereich	<b>60</b>
	Stadtteile	<b>40</b>

Definition des Richtwertgrundstücks	
<i>Art der Nutzung</i>	Wohnbaufläche im Außenbereich (W ASB*) (* = Außensiedlungsbereich)
<i>Geschosszahl</i>	ein bis zwei Vollgeschosse (I - II)
<i>Beitragssituation</i>	erschließungs- und kostenerstattungsfrei nach BauGB und abgabenfrei nach KAG
<i>Grundstücksfläche</i>	<b>1.000 m<sup>2</sup></b>

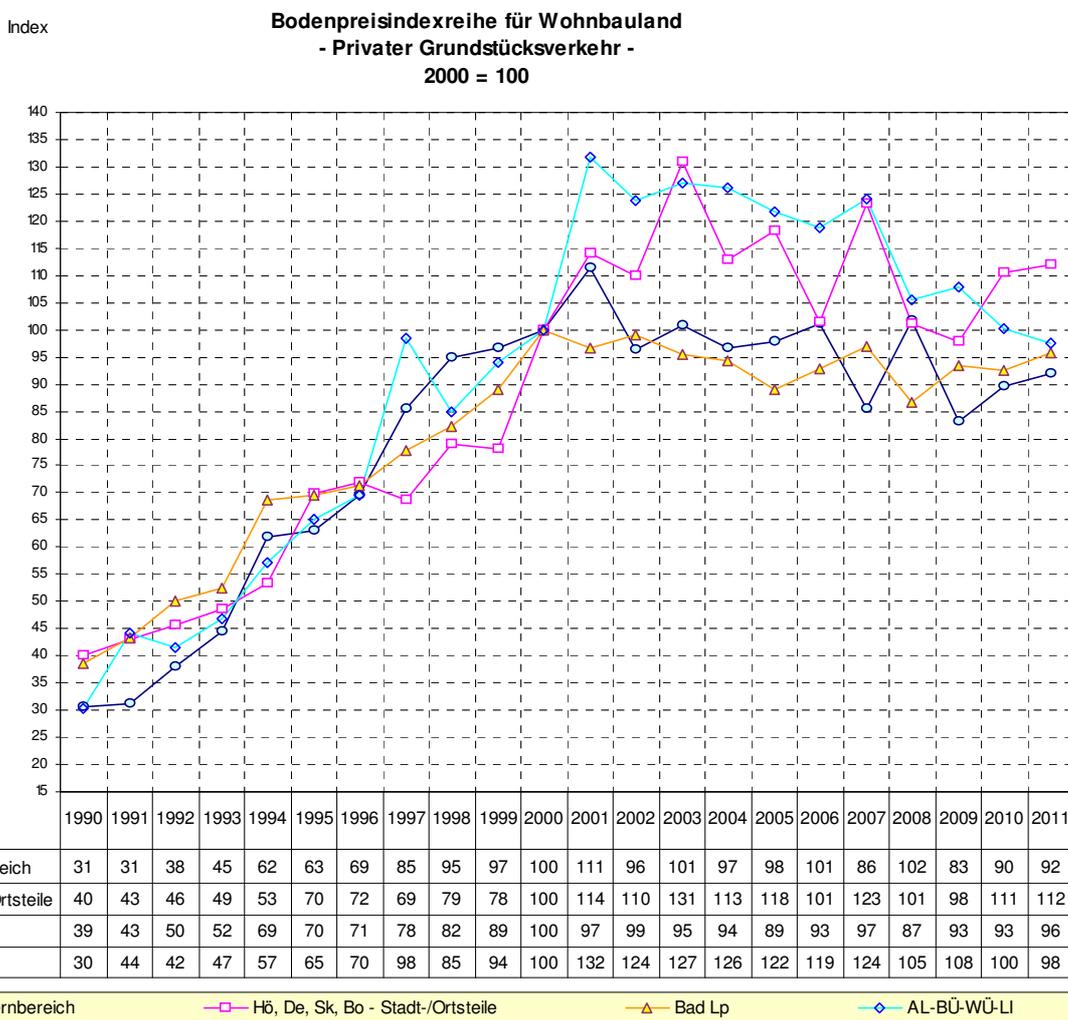
## 9. Für die Wertermittlung erforderliche Daten

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.

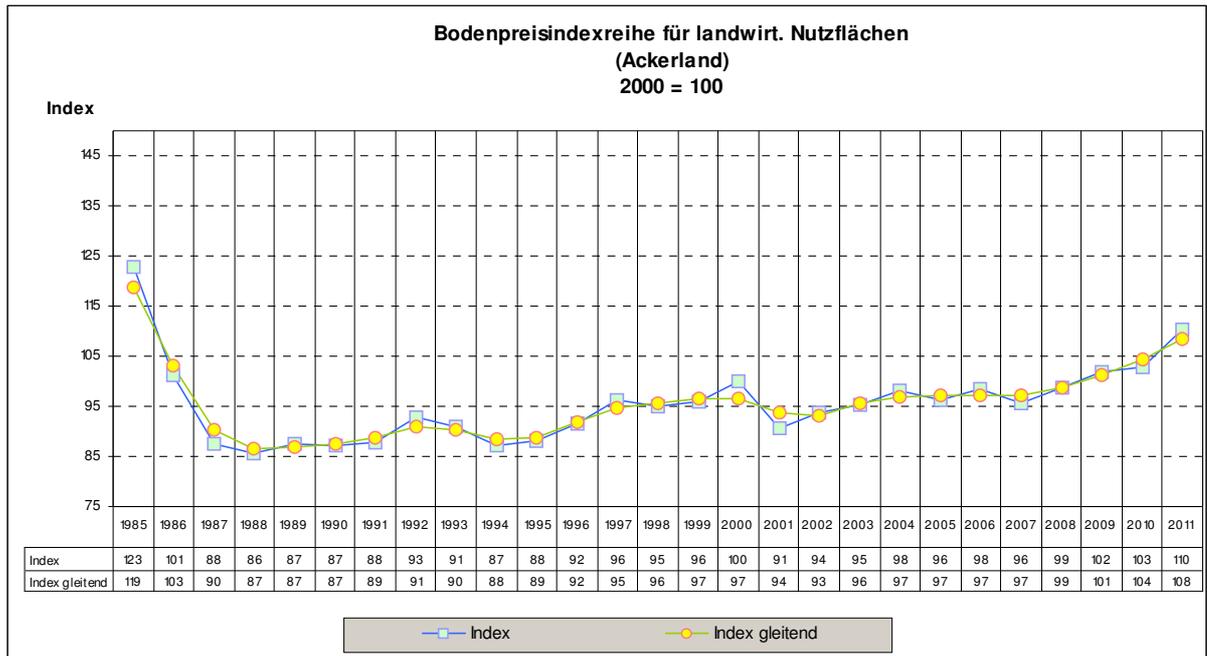
Für die Ermittlung von Grundstückswerten kommen das **Sachwertverfahren**, das **Ertragswertverfahren** und das **Vergleichswertverfahren** zur Anwendung. Für alle Verfahren ist die Ableitung und Anwendung dieser Daten erforderlich.

### 9.1 Bodenpreisindexreihen

#### 9.1.1 Bodenpreisindexreihe für Wohnbauland (auf der Basis der Kaufpreise)



## 9.1.2 Bodenpreisindexreihe für Ackerland (auf der Basis der Kaufpreise)



## 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 Wohnbauland (§ 12 ImmoWertV)

Anpassungsfaktoren	
für Abweichungen der Grundstücksgröße gegenüber dem Bodenrichtwertgrundstück durch	
a) hohe bauliche Ausnutzung (z.B. Reihen- oder Doppelhausbebauung)	
b) geringe bauliche Ausnutzung durch Überschreitung der ortsüblichen Bautiefe	
Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	Faktor
200	1,15
350	1,10
500	1,05
650	1,00
800	0,90
950	0,80
1.100	0,73
Zwischenwerte der Tabelle können durch Interpolation ermittelt werden.	

#### Beispiele:

Grundstücksgröße: 800 m<sup>2</sup>  
Bodenrichtwert: 75 €/m<sup>2</sup>

Wertermittlung:

$$800 \text{ m}^2 \times 75 \text{ €/m}^2 \times 0,90 = \mathbf{54.000 \text{ €}}$$

Grundstücksgröße: 350 m<sup>2</sup>  
Bodenrichtwert: 125 €/m<sup>2</sup>

Wertermittlung:

$$350 \text{ m}^2 \times 125 \text{ €/m}^2 \times 1,10 = \mathbf{48.125 \text{ €}}$$

## 9.2.2 Umrechnungskoeffizienten für Ackerland

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

Umrechnungskoeffizienten für Ackerlandwerte (§ 12 ImmoWertV)			
Grundstücksfläche* (m <sup>2</sup> )	Korrekturfaktor	Differenz zwischen den Ackerzahlen**	Korrekturfaktor
7.500	0,97	- 15	0,91
10.000	0,99	- 10	0,94
15.000	1,00	- 5	0,97
20.000	1,01	0	1,00
30.000	1,03	+ 5	1,03
40.000	1,05	+ 10	1,06
50.000	1,06	+ 15	1,08

\* Weicht die Fläche eines Grundstücks von der Fläche des Richtwertgrundstücks (15.000 m<sup>2</sup>) ab, so ist bei kleineren und größeren Flächen der Korrekturfaktor anzubringen, um den Bodenwert zu ermitteln.

Bei Grundstücksflächen unter 7.500 m<sup>2</sup> sind i.d.R. Abschläge bis 20 v.H. anzubringen.

\*\* Weicht die Ackerzahl eines Grundstücks von der Ackerzahl des Richtwertgrundstücks der jeweiligen Richtwertzone ab, so ist wegen der Differenz zwischen den Ackerzahlen der Korrekturfaktor am Bodenrichtwert anzubringen, um den Bodenwert zu ermitteln.

Zwischenwerte der Tabelle können durch Interpolationen entnommen werden.

### Beispiel:

Zu bewertendes Grundstück:	20.000 m <sup>2</sup>	- Ackerzahl	32
Richtwertgrundstück:	15.000 m <sup>2</sup>	- Ackerzahl	<u>40</u>
Differenz			- 8
Richtwert:	2,00 €/m <sup>2</sup>		

### Wertermittlung

Bodenwert: 2,00 €/m<sup>2</sup> x 1,01 x 0,952 = **1,92 €/m<sup>2</sup>**

Zusätzlich kann die Berücksichtigung von Besonderheiten wie z.B. Leitungsrechte, günstige Lage, schlechter Zuschnitt u.a. erforderlich sein.

### 9.3 Marktorientierte Liegenschaftszinssätze

Um beim **Ertragswertverfahren** zu Ergebnissen zu kommen, die dem Grundstücksmarkt entsprechen, muss ein aus dem Grundstücksmarkt abgeleiteter Liegenschaftszins angesetzt werden. Liegenschaftszinssätze unterliegen geringeren Schwankungen als der Durchschnitt der Zinssätze am Kapitalmarkt.

Für die nachfolgend aufgeführten Objekte sind Liegenschaftszinssätze auf der Grundlage eigener Auswertungen, Erfahrung des Gutachterausschusses und nach Auswertungen anderer Gutachterausschüsse bei Wertermittlungen im Kreis Paderborn sach- und marktgerecht ermittelt worden:

<b>Liegenschaftszinssätze (§ 14 ImmoWertV)</b>		
	<b>Objekt</b>	<b>%</b>
<b>1</b>	<b>freistehende Einfamilienhäuser Baujahre 1960 - 2009</b>	<b>3,00 ± 0,5</b>
<b>2</b>	<b>freistehende Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung Baujahre 1960 - 2009</b>	<b>3,20 ± 0,5</b>
<b>3</b>	<b>Doppelhaushälften, Reihenhäuser</b>	<b>3,20 ± 0,5</b>
<b>4</b>	<b>freistehende Zwei- u. Dreifamilienhäuser Baujahre 1960 - 2009</b>	<b>4,00 ± 0,6</b>
<b>5</b>	<b>Mehrfamilienhäuser</b>	<b>5,25 ± 0,7</b>
<b>6</b>	<b>Eigentumswohnungen</b>	
	- <b>Erstverkauf</b>	<b>2,75 ± 0,5</b>
	- <b>Weiterverkauf ( 5 – 10 Jahre alt)</b>	<b>4,00 ± 0,5</b>
	- <b>Weiterverkauf (11 – 20 Jahre alt)</b>	<b>4,25 ± 0,6</b>
	- <b>Weiterverkauf (über 20 Jahre alt)</b>	<b>4,40 ± 0,8</b>
<b>7</b>	<b>gewerblich genutzte Objekte</b>	<b>6,75 ± 1,0</b>

Der Berechnung der Liegenschaftszinssätze wurden im Wesentlichen Mietansätze der Mietwertübersicht 01.01.2011 (Ziffer 11 des Grundstücksmarktberichtes), des Mietpreisatlas der IHK Bielefeld (gewerbliche Mieten) und Bewirtschaftungskosten nach der Betriebskostenverordnung und der Anlage 2 (Anlagen zum Modell der Ableitung von Liegenschaftszinssätzen) der AG „Liegenschaftszinssätze“ der AGVGA-NRW zugrunde gelegt. Es wurde ein altersgemäßer durchschnittlicher Zustand unterstellt.

## 9.4 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

### 9.4.1 Gebädefaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Für **gebrauchte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ab Baujahr 1960** (voll unterkellert, 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 Flächeninhalt - den Gebäudewert angibt. Bei Bezug auf den Flächeninhalt spricht man von Gebädefaktoren.

Der Verkehrswert des bebauten Grundstücks wird ermittelt, indem die Brutto-Grundfläche 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* (§ 13 ImmoWertV)</b> <b>für gebrauchte freistehende Einfamilienhäuser</b>		
<b>Brutto-Grundfläche / Wohnfläche</b>	<b>355 m<sup>2</sup> BGF</b>	<b>155 m<sup>2</sup> WF</b>
<b>Baujahr</b>	<b>€/m<sup>2</sup> BGF</b>	<b>€/m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>
<b>1960</b>	<b>135</b>	<b>365</b>
<b>1965</b>	<b>180</b>	<b>455</b>
<b>1970</b>	<b>225</b>	<b>545</b>
<b>1975</b>	<b>270</b>	<b>635</b>
<b>1980</b>	<b>315</b>	<b>720</b>
<b>1985</b>	<b>360</b>	<b>810</b>
<b>1990</b>	<b>400</b>	<b>900</b>
<b>1995</b>	<b>450</b>	<b>990</b>
<b>2000</b>	<b>495</b>	<b>1.075</b>
<b>2005</b>	<b>540</b>	<b>1.175</b>
<p>* einschließlich Baunebenkosten, Außenanlagen, Anschlusskosten, Garage, <b>ohne Bodenwert</b>, bezogen auf ein freistehendes Gebäude, voll unterkellert, Massivbauweise, Dachausbau, durchschnittliche Ausstattung</p> <p>Ausstattungsunterschiede sind durch Zu- oder Abschläge bis zu 15 % zu berücksichtigen.</p> <p>Unterschiede bei BGF und WF sind durch Zu- oder Abschläge bis zu 10 % zu berücksichtigen (BGF oder WF kleiner ► Zuschlag; BGF oder WF größer ► Abschlag)</p>		

#### **Beispiel:**

Bewertungsobjekt	:	Freistehendes Einfamilienhaus
Baujahr	:	1980
BGF	:	355 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	:	155 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	:	650 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert	:	125 €/m <sup>2</sup> (erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei)

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

$$355 \text{ m}^2 \times 315 \text{ €/m}^2 + 650 \text{ m}^2 \times 125 \text{ €/m}^2 = 193.075 \text{ € oder}$$

$$155 \text{ m}^2 \times 720 \text{ €/m}^2 + 650 \text{ m}^2 \times 125 \text{ €/m}^2 = 192.850 \text{ €}$$

### 9.4.2 Gebäudefaktoren für gebrauchte Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Gebäudefaktoren* (§ 13 ImmoWertV) für <b>gebrauchte</b> Doppelhaushälften und Reihenhäuser		
Alter	€/m <sup>2</sup> BGF	€/m <sup>2</sup> Wohnfläche
	Ø 260 m <sup>2</sup>	Ø 125 m <sup>2</sup>
5 Jahre	<b>560</b>	<b>1.145</b>
10 Jahre	<b>515</b>	<b>1.070</b>
15 Jahre	<b>470</b>	<b>995</b>
20 Jahre	<b>425</b>	<b>915</b>
25 Jahre	<b>380</b>	<b>840</b>
30 Jahre	<b>335</b>	<b>760</b>

\* einschließlich Baunebenkosten, Außenanlagen, Anschlusskosten, Garage, **ohne Bodenwert**, bezogen auf ein Gebäude, **voll unterkellert**, Massivbauweise, Dachausbau, durchschnittliche Ausstattung  
Ausstattungs- u. Lageunterschiede sind durch Zu- oder Abschläge bis ± 10 % zu berücksichtigen.

**Beispiel:**

Bewertungsobjekt : Doppelhaushälfte  
 Alter : 15 Jahre  
 BGF : 260 m<sup>2</sup>  
 Wohnfläche : 125 m<sup>2</sup>  
 Grundstücksgröße : 350 m<sup>2</sup>  
 Bodenrichtwert : 125 €/m<sup>2</sup> (erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei)  
 Umrechnungskoeffizient (Fläche) : s. Tabelle S. 32

**Wertermittlung (Verkehrswert):**

260 m<sup>2</sup> x 470 €/m<sup>2</sup> + 350 m<sup>2</sup> x 125 €/m<sup>2</sup> x 1,10 = 170.325 € oder  
 125 m<sup>2</sup> x 995 €/m<sup>2</sup> + 350 m<sup>2</sup> x 125 €/m<sup>2</sup> x 1,10 = 172.500 €

### 9.4.3 Gebäudefaktoren für Eigentumswohnungen

Gebäudefaktoren* (§ 13 ImmoWertV) für Eigentumswohnungen in €/m <sup>2</sup> - Wohnungsgröße 75 m <sup>2</sup> (einschl. Außenstellplatz u. Bodenwertanteil) -									
Baujahr	Neubau	2005	2000	1995	1990	1985	1980	1975	1970
<b>Lage - Kernbereich</b>									
<b>Bad Lippspringe, Delbrück, Hövelhof, Salzkotten, Borchen</b>	<b>2.100</b> <b>± 250</b>	<b>1.325</b> <b>± 150</b>	<b>1.225</b> <b>± 150</b>	<b>1.150</b> <b>± 150</b>	<b>1.060</b> <b>± 150</b>	<b>975</b> <b>± 150</b>	<b>890</b> <b>± 150</b>	<b>810</b> <b>± 150</b>	<b>720</b> <b>± 150</b>
<b>Büren, Bad Wünnenberg</b>		<b>1.125</b> <b>± 150</b>		<b>925</b> <b>± 150</b>		<b>850</b> <b>± 150</b>		<b>700</b> <b>± 150</b>	

\* Gebäude mit 6 – 8 Wohneinheiten in mittlerer bis guter Lage mit durchschnittlicher Ausstattung.  
Lage sowie Ausstattungsunterschiede, Wohnungsgröße und Zuschnitt sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

### 9.4.4 Ertragsfaktoren

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 eingegrenzten Grundstücken). Aus der Kaufpreissammlung wurden folgende Ertragsfaktoren ermittelt:

Ertragsfaktoren	
Objektart	Faktor
freistehende Einfamilienhäuser	22,5 ± 3,0
Doppelhaushälften, Reihenhäuser	23,0 ± 2,5
Zwei-/Dreifamilienhäuser	17,5 ± 2,5
Mehrfamilienhäuser	12,5 ± 2,5
Eigentumswohnungen	
- Erstverkauf	27,0 ± 2,5
- Weiterverkäufe	
Alter 5 – 15 Jahre	19,0 ± 3,0
Alter 16 Jahre und älter	16,0 ± 3,5
Gewerbeobjekte	10,5 ± 2,5

Der Ertragsfaktor kann je nach Nettokaltmiete und Bodenwert (Lage) um 2 bis 4 Punkte variieren.

#### Beispiel: Doppelhaushälfte

Monatliche Nettokaltmiete: 675 €

Verkehrswert:  $675 \text{ €} \times 12 \times 23,0 = 186.300 \text{ €}$

### 9.5 Marktanpassungsfaktoren

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich zu erzielenden Preis zu ermitteln. Das herstellungsorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert der Gebäude + Bodenwert, Zeitwert der Außenanlagen u. Anschlussbeiträge/-kosten) muss an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels eines Marktanpassungsfaktors.

Marktanpassungsfaktoren sind insbesondere

1. Faktoren zur Anpassung des Sachwerts, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden
2. Faktoren zur Anpassung finanzmathematisch errechneter Werte von Erbbaurechten oder Erbbaugrundstücken, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den finanzmathematisch errechneten Werten von entsprechenden Erbbaurechten oder Erbbaugrundstücken abgeleitet werden.

### 9.5.1 Sachwertfaktoren für gebrauchte freistehende Einfamilienhäuser

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 Nachfrage nach möglichst preiswertem Wohnraum führt dazu, dass bei sehr preiswerten, aber intakten Objekten nur geringere 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 größere 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>Marktanpassungsfaktor (§ 14 Abs. 2 ImmoWertV)</b> zur <b>Ableitung des Verkehrswertes vom Sachwert (§ 21 ImmoWertV)</b> für <b>gebrauchte freistehende Einfamilienhäuser und</b> <b>Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung (Baujahre 1960 - 2009)</b> freistehend, mit ein oder zwei Garagen, unterkellert, Gesamtnutzungsdauer <b>85 Jahre</b>							
<b>Sachwert</b> inkl. Bodenwert in €	<b>Lagewert</b> (Bodenwert in €/m <sup>2</sup> - inkl. Erschließungskosten u. Kanalanschlussbeitrag) Grundstücksgröße 400 m <sup>2</sup> - 900 m <sup>2</sup>						
	50	75	100	125	150	175	200
175.000	0,72	0,75	0,77	0,79	0,80		
200.000	0,71	0,73	0,75	0,76	0,78	0,79	0,79
225.000	0,69	0,71	0,73	0,75	0,76	0,77	0,77
250.000	0,67	0,69	0,71	0,73	0,74	0,75	0,75
275.000	0,65	0,67	0,69	0,71	0,72	0,73	0,73
300.000	0,63	0,66	0,67	0,69	0,70	0,71	0,71
325.000	0,61	0,64	0,65	0,67	0,68	0,69	0,69
350.000	0,59	0,62	0,64	0,65	0,66	0,67	0,68
375.000		0,60	0,62	0,63	0,64	0,65	0,66
400.000			0,60	0,61	0,62	0,63	0,64
425.000				0,60	0,60	0,61	0,62
450.000					0,59	0,60	0,60

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

Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre: Anpassungsfaktor / Korrektur + 0,02 ± 0,01

Gesamtnutzungsdauer 90 Jahre: Anpassungsfaktor / Korrektur – 0,02 ± 0,01

Ein Marktanpassungsfaktor von 0,75 entspricht einem Marktanpassungsabschlag von 25 % vom Sachwert.

**Beispiele:**

Sachwert inkl. Bodenwert	: 250.000 €
Lagewert (Bodenrichtwert)	: 175 €/m <sup>2</sup>
Gesamtnutzungsdauer	: 85 Jahre
Marktanpassungsfaktor	: 0,75
Marktanpassungsabschlag	: 25 %

marktangepasster Sachwert : 250.000 € x 0,75 = **187.500 €**

Sachwert inkl. Bodenwert	: 225.000 €
Lagewert (Bodenrichtwert)	: 125 €/m <sup>2</sup>
Gesamtnutzungsdauer	: 80 Jahre
Marktanpassungsfaktor	: 0,75 (+ 0,02) = 0,77
Marktanpassungsabschlag	: 23 %

marktangepasster Sachwert : 225.000 € x 0,77 = **173.250 €**

Der Sachwertermittlung zur Ableitung der Marktanpassungsfaktoren lagen folgende Ansätze zugrunde:

- **Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000)** gemäß Anlage 7 der Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006)
- **Regionalfaktor 0,90** (hierdurch wird der regionale Baukostenunterschied berücksichtigt)
- Baukostenindex des Landes NRW
- Baunebenkosten 14 %
- übliche Gesamtnutzungsdauer im Durchschnitt **85 Jahre**
- Abschreibung (Alterswertminderung) linear
- Zuschlag von 5 – 7,5 % auf den Herstellungswert für 1 bis 2 Garagen
- Zuschlag von 6 % auf den Zeitwert des Wohngebäudes für Außenanlagen
- Zuschlag von 2.500 € für Strom- und Wasseranschlussbeiträge
- Der Bodenwert wurde auf der Grundlage des Bodenrichtwertes unter Berücksichtigung des Erschließungszustandes ermittelt. Abweichende Grundstückseigenschaften wurden durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

## 9.5.2 Erbbaurechts- oder Erbbaugrundstücksfaktoren (§ 14 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV)

Zur Ermittlung des Marktanpassungsabschlages von Erbbaugrundstücken wurde die Kaufpreissammlung bebauter Grundstücke ausgewertet. Es wurden Verkäufe von Erbbaurechten mit etwa gleichen Bewertungskriterien herangezogen und ausgewertet (Restlaufzeit der Erbbaurechtsverträge im Durchschnitt 68 Jahre (Spanne 50 bis 80 Jahre), Restnutzungsdauer der Gebäude beim Verkauf im Mittel ca. 60 Jahre, Bodenwertanteil des Erbbaurechts im Durchschnitt 80 v.H. des zugehörigen Bodenrichtwertniveaus).

Aus dieser Auswertung ergab sich eine Abhängigkeit des Marktanpassungsfaktors von der Höhe des Sachwertes:

Marktanpassungsfaktoren für bebaute Erbbaurechte in Abhängigkeit vom Sachwert (inkl. Bodenwertanteil am Erbbaurecht)	
Sachwert	Faktor
200.000 €	0,61 ± 0,05
225.000 €	0,59 ± 0,05
250.000 €	0,58 ± 0,05
275.000 €	0,57 ± 0,05
300.000 €	0,56 ± 0,05
325.000 €	0,55 ± 0,05

Der Sachwertermittlung zur Ableitung der Marktanpassungsfaktoren lagen folgende Ansätze zugrunde:

Berechnung des Bodenwertanteils:

Eingangsgroßen:

- Bodenrichtwert (ebf / KAG) – Erbbauzinssatz 3,5 %
- rechtlich zulässiger Erbbauzins bzw. tatsächlich gezahlter Erbbauzins
- Differenz x Vervielfältiger (Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages – 3,5 % Erbbauzins)

Berechnung des Wertes der baulichen Anlagen

- **Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000)** gemäß Anlage 7 der Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006)
- **Regionalfaktor 0,90** (hierdurch wird der regionale Baukostenunterschied berücksichtigt)
- Baukostenindex des Landes NRW
- Baunebenkosten 14 %
- übliche Gesamtnutzungsdauer im Durchschnitt 85 Jahre
- Abschreibung (Alterswertminderung) linear
- Zuschlag von 5 – 7,5 % auf den Herstellungswert für 1 bis 2 Garagen
- Zuschlag von 6 % auf den Zeitwert des Wohngebäudes für Außenanlagen
- Zuschlag von 2.500 € für Strom- und Wasseranschlussbeiträge

## 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

**rd. 50 % des Bodenrichtwertes**  
( Spanne 30 – 60 % )

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 (NRW)**
- **Index für Wohnungsmieten (NRW)**
- **Preisindex für Verbraucherpreise (NRW)**
- **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 2011 gegenüber dem Vorjahr erkennbar

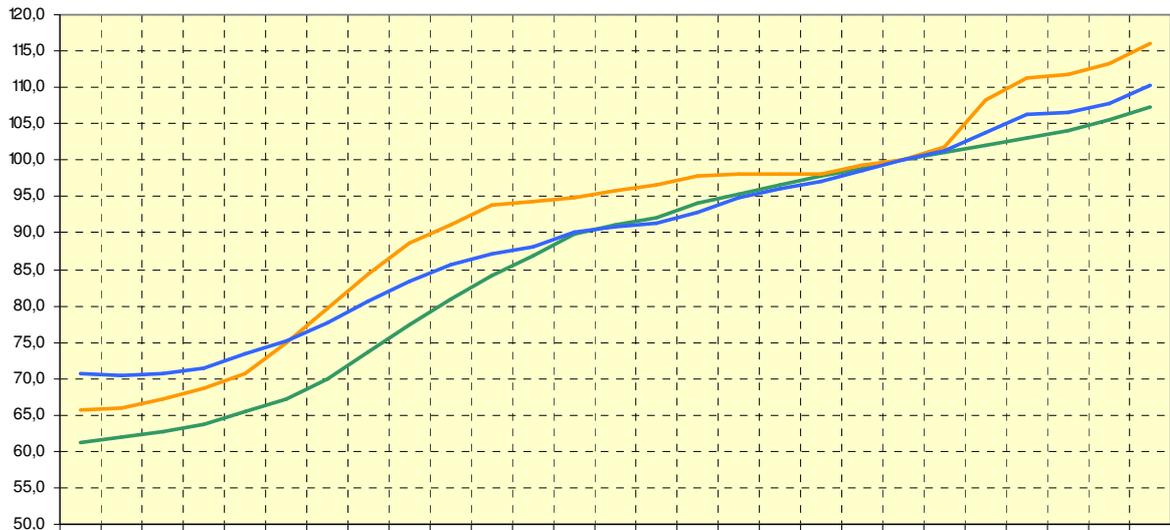
eine **Veränderung** der

⇒	<b>Baukosten NRW um</b>	<b>+ 2,4 %</b>
⇒	<b>Wohnungsmieten NRW um</b>	<b>+ 1,7 %</b>
⇒	<b>Verbraucherpreise NRW um</b>	<b>+ 2,2 %</b>
⇒	<b>Einwohnerzahl Kreis PB (ohne Stadt) um</b>	<b>– 0,1 %</b>
⇒	<b>Kaufverträge Kreis PB (ohne Stadt) um</b>	<b>+ 2,8 %</b>
bei		
⇒	<b>im Durchschnitt konstantem Zinsniveau für Hypothekarkredite</b>	<b>ø 3,5 %.</b>

### Preisindizes NRW

für Wohnungsmieten, für Wohngebäude (Neubau) und für Verbraucherpreise

Index



	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Wohnungsmieten	61,2	61,9	62,7	63,8	65,5	67,3	69,9	73,6	77,5	80,8	84,2	86,9	89,9	91,2	92,2	94,0	95,4	96,7	97,9	98,9	100,0	101,0	102,1	103,1	104,1	105,5	107,3
Wohngebäude	65,6	66,0	67,2	68,6	70,8	74,8	79,6	84,3	88,6	91,1	93,8	94,4	94,8	95,9	96,6	97,8	98,2	98,0	98,0	99,2	100,0	101,7	108,4	111,2	111,7	113,3	116,1
Verbraucherpreise	70,7	70,5	70,6	71,3	73,3	75,1	77,6	80,6	83,3	85,5	87,0	88,2	90,0	90,8	91,4	92,9	94,8	96,0	97,1	98,6	100,0	101,4	103,7	106,3	106,6	107,8	110,2

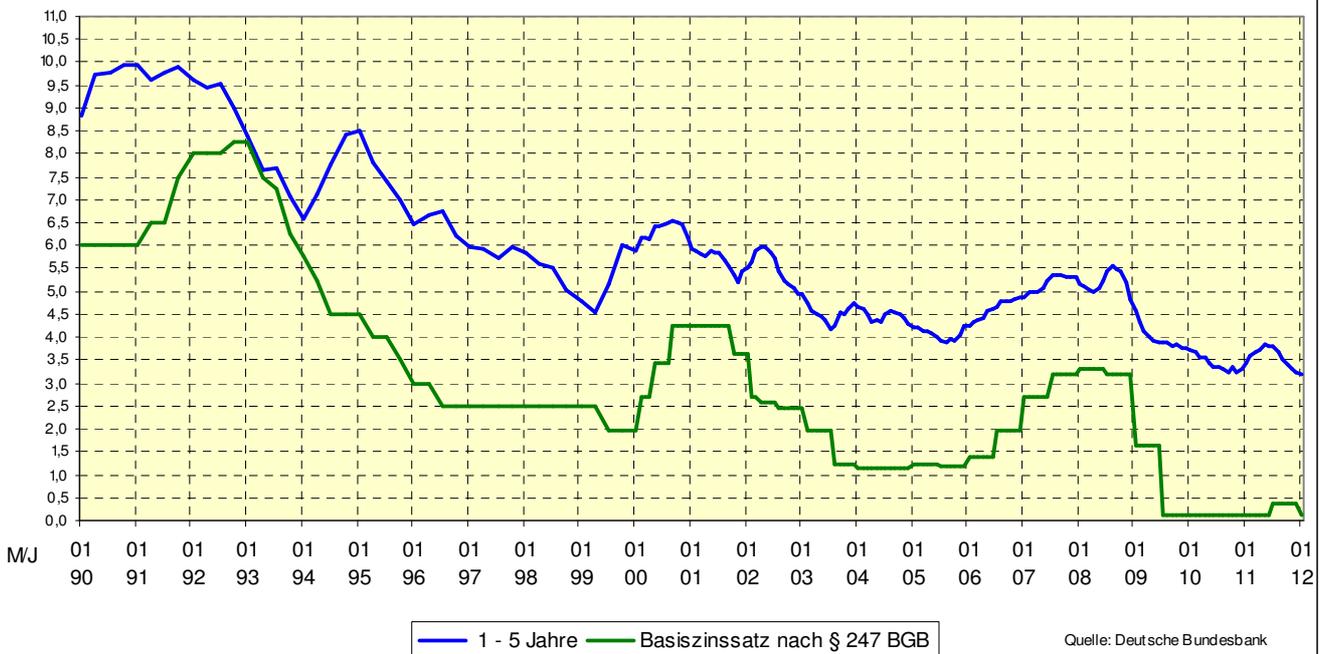
Basis 2005 = 100

Preisindex für Wohnungsmieten (Kaltmiete einschl. Nebenkosten ohne Garagennutzung)  
 Preisindex für Wohngebäude (Bauleistungen am Bauwerk)  
 Preisindex für Verbraucherpreise

Quelle: IT.NRW

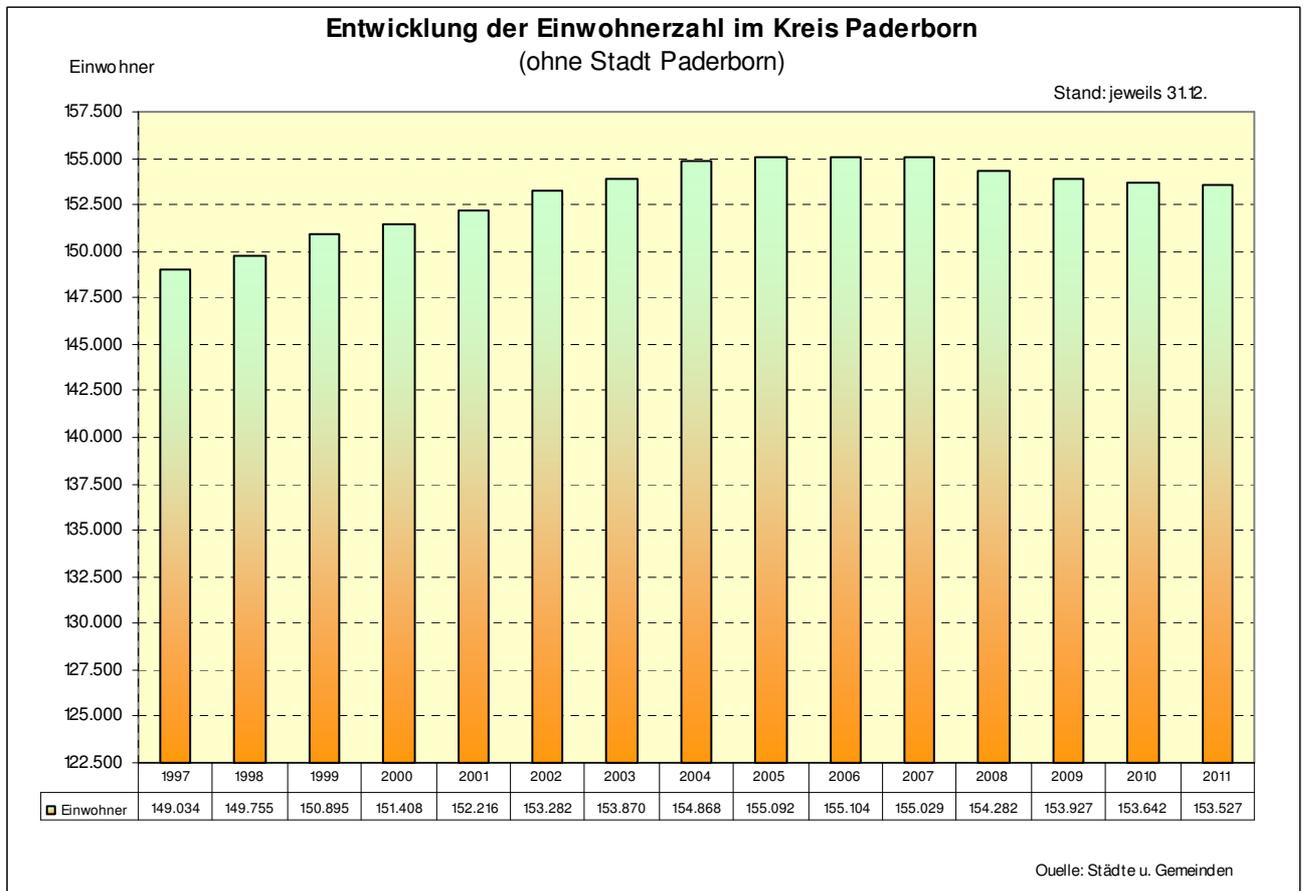
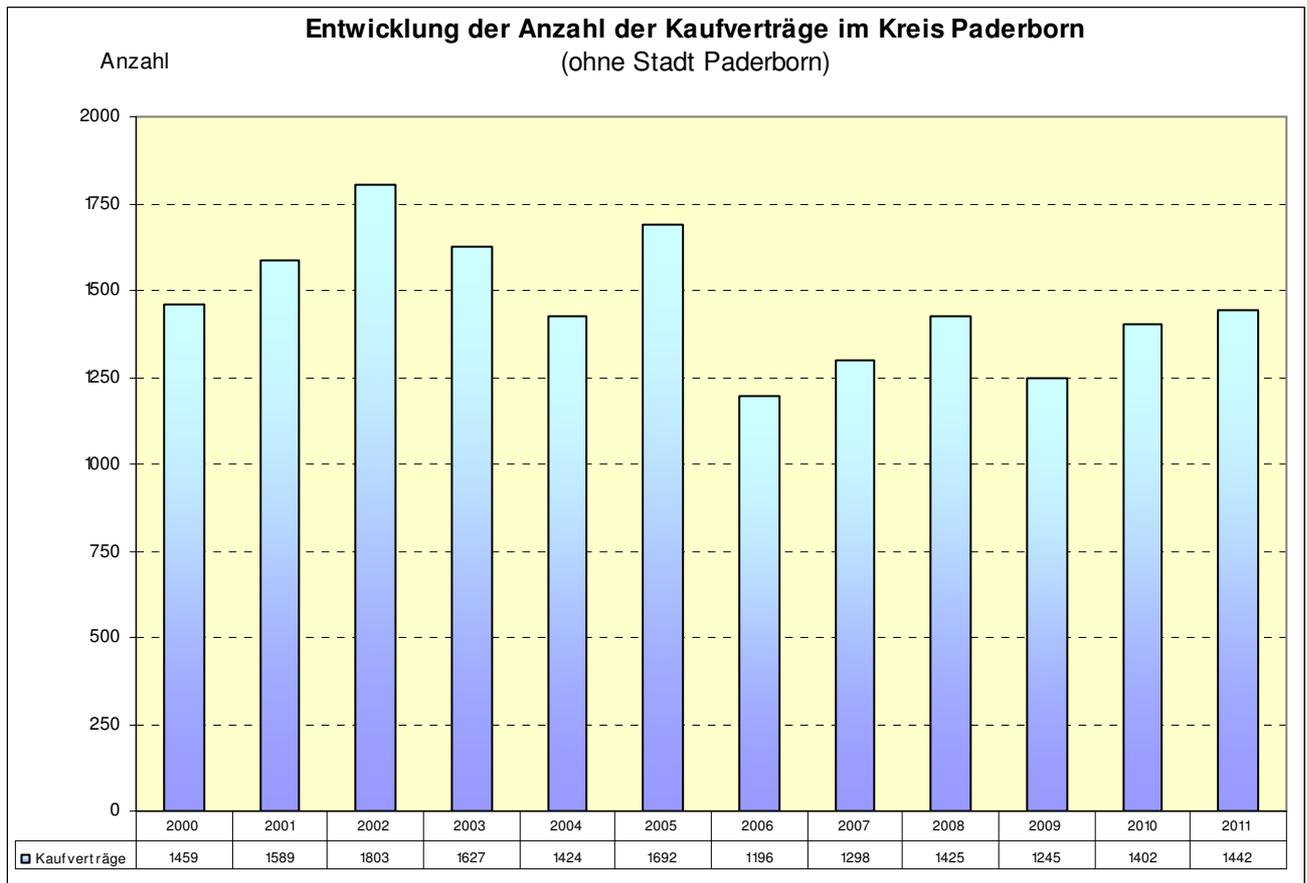
### Zinssatz für Hypothekarkredite - Wohngrundstücke (Festzins - Effektivverzinsung - 1 bis 5 Jahre)

%



— 1 - 5 Jahre — Basiszinssatz nach § 247 BGB

Quelle: Deutsche Bundesbank



<b>Einwohner und Flächengrößen der Städte und Gemeinden im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn</b>			
Stadt / Gemeinde	Einwohner - Hauptwohnsitz - (Stand 31.12.2011) (Quelle: Städte, Gemeinden)	Veränderung gegenüber 2010 in %	Flächengröße in km <sup>2</sup>
Altenbeken	<b>9.318</b>	- 0,6	76,23
Bad Lippspringe	<b>15.334</b>	+ 0,7	50,96
Bad Wünnenberg	<b>12.258</b>	- 0,2	161,28
Borchen	<b>13.272</b>	- 0,9	77,17
Büren	<b>21.760</b>	- 0,7	170,87
Delbrück	<b>30.032</b>	± 0,0	157,27
Hövelhof	<b>15.968</b>	+ 1,1	70,73
Lichtenau	<b>10.741</b>	- 1,1	192,33
Salzkotten	<b>24.844</b>	+ 0,3	109,60
<b>Summen</b>	<b>153.527</b>	- 0,1	1.066,44

Für den Bereich der Stadt Paderborn (145.428 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

## 11.1 Mietwertübersicht – Wohnraummieten 01.01.2011

Stadt/Gemeinde Stadt-/Ortsteile	Mietwerte (Nettokaltmiete) in € / m <sup>2</sup> Wohnfläche - mittlere Wohnlage - Wohnungsgrößen 60 bis 100 m <sup>2</sup>					
	Baujahr bzw. Jahr der Vollmodernisierung					Neubau (Erstbezug)
	bis 1969*	1970 – 1979	1980 - 1989	1990 - 1999	2000 - 2008	
<b>Altenbeken - Kernbereich</b>	3,80	4,00	4,20	4,40	4,60	4,60
<i>Buke</i>	3,70	3,90	4,10	4,30	4,50	4,50
<i>Schwaney</i>	3,60	3,80	4,00	4,20	4,40	4,40
<b>Bad Lippspringe</b>	4,50	4,70	4,90	5,10	5,30	5,30
<b>Bad Wünnenberg - Kernbereich</b>	3,70	3,90	4,10	4,30	4,50	4,50
<i>Fürstenberg, Haaren, Leiberg</i>	3,40	3,60	3,80	4,00	4,20	4,20
<i>Bleiwäsche, Helmern,</i>	3,20	3,40	3,60	3,80	4,00	4,00
<b>Nordborchen/Kirchborchen</b>	4,35	4,55	4,75	4,95	5,15	5,15
<i>Alfen, Dörenhagen, Etteln</i>	3,80	4,00	4,20	4,40	4,60	4,60
<b>Büren - Kernbereich</b>	3,90	4,10	4,30	4,50	4,70	4,70
<i>Ahden, Brenken, Steinhausen, Wewelsburg</i>	3,60	3,80	4,00	4,20	4,40	4,40
<i>Harth, Hegensdorf, Siddighausen, Weiberg, Weine,</i>	3,30	3,50	3,70	3,90	4,10	4,10
<i>Barkhausen, Eickhoff</i>	3,10	3,30	3,50	3,70	3,90	3,90
<b>Delbrück - Kernbereich</b>	4,60	4,80	5,00	5,20	5,40	5,40
<i>Bentfeld, Boke, Ostendorf, Westenholz</i>	4,20	4,40	4,60	4,80	5,00	5,00
<i>Anreppen, Lippling</i>	4,10	4,30	4,50	4,70	4,90	4,90
<i>Hagen, Schöning, Steinhorst</i>	4,00	4,20	4,40	4,60	4,80	4,80
<b>Hövelhof - Kernbereich</b>	4,60	4,80	5,00	5,20	5,40	5,40
<i>Hövelriege, Riege</i>	4,10	4,30	4,50	4,70	4,90	4,90
<i>Espeln, Klausheide</i>	3,80	4,00	4,20	4,40	4,60	4,60

Stadt/Gemeinde Stadt-/Ortsteile	Mietwerte (Nettokaltmiete) in € / m <sup>2</sup> Wohnfläche - <i>mittlere Wohnlage</i> - Wohnungsgrößen 60 bis 100 m <sup>2</sup>					
	Baujahr bzw. Jahr der Vollmodernisierung					Neubau
	bis 1969*	1970 – 1979	1980 - 1989	1990 - 1999	2000 - 2008	(Erstbezug)
Lichtenau - Kernbereich	3,50	3,70	3,90	4,10	4,30	4,30
Atteln, Grundsteinheim, Herbram, Henglarn, Holtheim, Husen	3,20	3,40	3,60	3,80	4,00	4,00
Asseln, Blankenrode, Dalheim, Ebbinghausen, Hakenberg, Iggenghausen, Kleinenberg	3,00	3,20	3,40	3,60	3,80	3,80
Salzkotten - Kernbereich	4,35	4,55	4,75	4,95	5,15	5,15
Scharmede, Upsprünge, Thüle, Verne	4,10	4,30	4,50	4,70	4,90	4,90
Niederntudorf, Oberntudorf	3,80	4,00	4,20	4,40	4,60	4,60
Mantinghausen, Schwelle, Verlar	3,70	3,90	4,10	4,30	4,50	4,50

\* = Zustand bei durchschnittlichem Ausbau und durchschnittlicher Instandhaltung (z.B. Zentralheizung, Fenster mit Isolierverglasung), aber keine neuzeitlichen Dämmmaßnahmen der Außenhaut nach Energieeinsparverordnung .

Bei unterlassener Instandhaltung sind Abschläge bis zu 1,00 €/m<sup>2</sup> zu berücksichtigen.

Die angegebenen Werte in €/m<sup>2</sup> sind Mittelwerte. Abweichungen vom Mittelwert in Bezug auf Lage und Ausstattung innerhalb der Kernstädte bzw. Stadt- und Ortsteile sind durch Zu- oder Abschläge von bis zu 0,50 €/m<sup>2</sup> zu berücksichtigen.

Beispiel: Lage: Büren, <b>gute</b> Wohnlage (Baujahr 1985) Mietwert: 4,30 €/m <sup>2</sup> (mittlere Wohnlage) Zuschlag: + 0,30 €/m <sup>2</sup> (Wohnlage- u. Ausstattung) Mietwert 4,60 €/m <sup>2</sup>	Beispiel: Lage: Büren, <b>mäßige</b> Wohnlage (Baujahr 1995) Mietwert: 4,50 €/m <sup>2</sup> (Kernstadt, mittl. Wohnlage) Abschlag: - 0,25 €/m <sup>2</sup> (Wohnlage- u. Ausstattung) Mietwert 4,25 €/m <sup>2</sup>
--	---

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Paderborn hat die vorstehende Mietwertübersicht (Stand: **01.01.2011**) 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
- der aktuellen Mietangebote im Internet
- eigener Erhebungen.

Die Mietwertübersicht berücksichtigt Mieten aus den letzten vier Jahren ( § 558 Abs. 2 BGB).

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 kein Mietspiegel gem. § 558c oder 558d BGB.**

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

### Hinweise zur Mietwertübersicht:

- **Die in der Tabelle angegebenen monatlichen Mietwerte sind Grundmieten (Nettokaltmieten) ohne umlagefähige Nebenkosten bzw. Betriebskosten\*** im Sinne der Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003.

\* 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 Gebäudereinigung

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 30 €/Monat bis 35 €/Monat** und für **Stellplätze / Carports bis 15 €/Monat**.
- Die Mietwertübersicht gilt für Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern mit einer **Wohnfläche von 60 m<sup>2</sup> bis 100 m<sup>2</sup>**. Bei Mietwohnungen mit einer **Wohnfläche von 40 m<sup>2</sup> bis 60 m<sup>2</sup> ist ein Zuschlag bis 15 %**, bei Wohnungen mit einer **Wohnfläche von mehr als 100 m<sup>2</sup> bis etwa 130 m<sup>2</sup> ein Abschlag bis 8 %** angemessen.  
Die Mietwertübersicht gilt in den Kernorten auch für **Einfamilienhäuser** mit einer **Wohnfläche von 110 m<sup>2</sup> bis 150 m<sup>2</sup>**.
- Der angegebene Wert 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 anzuhalten. 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 ist die Wohnflächenverordnung anzuwenden. Zusatzräume sind bis auf Garagen in den Mieten der Mietwertübersicht enthalten.

Hinweis:

Die Mietwertübersicht ist für 15 € (Ziffer 7.3.1.4 VermWertGebT) erhältlich.

## 11.2

## Auszug aus dem Mietpreis-Atlas Ostwestfalen der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld – Stand 2010

<b>Altenbeken</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>		<b>Bad Lippspringe</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	
EH Citylage	5,00	bis	6,00	EH Citylage	8,00 bis 12,00
EH Ortsteil	4,00	bis	5,00	EH Ortsteil	6,00 bis 9,00
Büro	4,00	bis	5,00	Büro	4,00 bis 6,00
Gewerberäume (z.B. Lager- u. Produktionsräume)	2,00	bis	3,00	Gewerberäume (z.B. Lager- u. Produktionsräume)	2,00 bis 4,00

<b>Bad Wünnenberg</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>		<b>Borchen</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	
EH Citylage	5,00	bis	6,00	EH Citylage	5,00 bis 6,00
EH Ortsteil	4,00	bis	5,00	EH Ortsteil	4,00 bis 5,00
Büro	3,50	bis	5,50	Büro	4,00 bis 6,00
Gewerberäume (z.B. Lager- u. Produktionsräume)	2,00	bis	3,00	Gewerberäume (z.B. Lager- u. Produktionsräume)	2,00 bis 4,00

<b>Büren</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>		<b>Delbrück</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	
EH Citylage	4,00	bis	7,00	EH Citylage	8,00 bis 11,00
EH Ortsteil	4,00	bis	5,00	EH Ortsteil	6,00 bis 8,00
Büro	4,00	bis	8,00	Büro	5,00 bis 7,00
Gewerberäume (z.B. Lager- u. Produktionsräume)	2,00	bis	3,00	Gewerberäume (z.B. Lager- u. Produktionsräume)	2,00 bis 3,50

<b>Hövelhof</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>		<b>Lichtenau</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	
EH Citylage	8,00	bis	11,00	EH Citylage	5,00 bis 6,00
EH Ortsteil	6,00	bis	8,00	EH Ortsteil	4,00 bis 5,00
Büro	4,00	bis	6,00	Büro	3,50 bis 5,00
Gewerberäume (z.B. Lager- u. Produktionsräume)	2,00	bis	4,00	Gewerberäume (z.B. Lager- u. Produktionsräume)	1,50 bis 3,00

<b>Salzkotten</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	
EH Citylage	7,00	bis 11,00
EH Ortsteil	6,00	bis 8,00
Büro	5,00	bis 7,00
Gewerberäume (z.B. Lager- u. Produktionsräume)	2,00	bis 4,00

EH = Einzelhandel

Der vollständige Mietpreis-Atlas Ostwestfalen der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld ist unter folgender Adresse im Internet abrufbar:

[www.bielefeld.ihk.de](http://www.bielefeld.ihk.de)

**12. Weitere Informationen****12.1 Angebot an kommunalem Wohnbauland im Jahre 2012 (Stand 01.01.2012)**

Nach Mitteilung der Städte und Gemeinden kann im Jahre **2012 voraussichtlich** das nachfolgend aufgeführte kommunale Wohnbauland bereitgestellt werden (voraussichtliche Kaufpreise inkl. **Vermessungs- und Erschließungskosten**). Kosten für Kompensationsmaßnahmen sind nur bedingt berücksichtigt.

Stadt / Gemeinde	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	Kaufpreis €/m <sup>2</sup>
<b>Altenbeken</b>	<i>insgesamt</i>	ca. <b>24</b>	
- Altenbeken	Drillers Wiese I	1	80,00
- Altenbeken	Drillers Wiese I	6	90,00
- Altenbeken	Drillers Wiese I (neu)	10	110,00
- Buke	Auf dem Brande II	5	25,00 *
- Buke	Am Brandholz	2	75,00
<b>Bad Lippspringe</b>	<i>insgesamt</i>	ca. -	
<b>Bad Wünnenberg</b>	<i>insgesamt</i>	ca. <b>21</b>	
- Bad Wünnenberg	Brede II	5	49,46
- Bleiwäsche	Hinter Nüssen Haus	5	48,50
- Haaren	Fiegenburg II	3	51,91
- Helmern	Stuckenweg	8	43,90
<b>Borchen</b>	<i>insgesamt</i>	ca. <b>67</b>	
- Alfen	Tudorfer Straße	8	87,86
- Dörenhagen	Sonnenbergstraße	1	81,24
- Etteln	Kussmanns Berg	4	100,95
- Etteln	Schöne Aussicht	1	90,00
- Nordborchen	Kastanienweg/Kirchpade	52	129,28
- Nordborchen	Akazienweg/Kirchpade	1	123,05
<b>Büren</b>	<i>insgesamt</i>	ca. <b>58</b>	
- Büren	Domentalsweg (II.)	1	63,24
- Büren	Domentalsweg (IV.)	1	51,32
- Büren	Domentalsweg (V.)	3	77,74
- Ahden	Auf dem Zickelberge	11	55,00
- Harth	Harthfeld (II. Erw.)	4	30,40
- Hegensdorf	Hundsberg	7	34,00

\*= Kaufpreis ohne Vermessungs- und Erschließungskosten

Stadt / Gemeinde	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	Kaufpreis €/m <sup>2</sup>
- Siddinghausen	Brüggengärten	1	44,00
- Steinhausen	Oberfeld	3	64,00
- Weine	Weiner Feld	12	60,00
- Weiberg	Maibaum (II. Erw.)	1	30,09
- Wewelsburg	Niedernhagen	14	64,00
<b>Delbrück</b>	<i>insgesamt</i>	<i>ca. 37</i>	
- Delbrück	Weststadt	34	ca. 70,00
- Boke	Hölzermannweg I	3	ca. 49,00
<b>Hövelhof</b>	<i>insgesamt</i>	<i>ca. 31</i>	
- Hövelhof	Grüner Weg Ost – 3. Teilabschnitt	ca. 31	ca. 122,00
<b>Lichtenau</b>	<i>insgesamt</i>	<i>ca. 64</i>	
- Asseln		8	36,90
- Blankenrode	Forstberg	1	40,32
- Ebbinghausen	Im Niederefeld II	7	25,92
- Grundsteinheim	Auf dem Kleefeld II	3	40,31
- Hakenberg	Buchenweg	4	35,93
- Henglarn	Kapellenstraße	1	35,56
- Herbram	Sandheide	5	53,10
- Herbram-Wald		4	56,55
- Holtheim	Amerunger Straße	3	52,65
- Husen	In den Ellern II	3	45,47
- Iggenhausen	Grevental Süd	4	44,66
- Kleinenberg	Im Bohme, West	16	40,48
- Lichtenau	Markus Linde I	1	44,17
- Lichtenau	Markus Linde II	4	60,57

\* = Kaufpreis ohne Vermessungs- und Erschließungskosten

Stadt / Gemeinde	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	Kaufpreis €/m <sup>2</sup>
<b>Salzkotten</b>	<i>insgesamt</i>	<i>ca. 87</i>	
- Mantinghausen	Hohlwegskamp 1. BA	13	45,08
- Niederntudorf	Auf dem Kesberge II	5	58,25
- Oberntudorf	Erweiterung Almeschlag	17	58,25
- Schwelle	Holser Bruch	6	52,08
- Salzkotten-Kern	Dreckburg-Süd 3. BA	3	111,79
- Thüle	Kuhbaumgärten	5	63,75
- Verlar	Auf dem Howe (Erw.)	1	47,58
	Holtkamp	21	48,08
- Verne	Erweiterung „Im Höwen“	16	k.A.

\* = Kaufpreis ohne Vermessungs- und Erschließungskosten

Alle vorstehenden Angaben, insbesondere die Preisangaben, sind unverbindlich.

Damit stellen die Städte und Gemeinden insgesamt ca. 389 Baugrundstücke im Jahre 2012 zur Verfügung (2011: 432).

## 12.2 Gebühren für Gutachten

Für die Erstattung von Gutachten werden Gebühren und Auslagen nach dem **Gebührentarif** (VermWertGebT) als Anlage zur **Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung - VermWertGebO NRW** - erhoben. Die Gebühr beträgt i.d.R. bei einem Wert bis 1 Mio. Euro 0,2 % des Wertes zuzüglich 1.000 Euro und beträgt bei Gutachten über bebaute und unbebaute Grundstücke z.B.:

Verkehrswert:	75.000 €	Gebühr:	1.150 €	
Verkehrswert:	100.000 €	Gebühr:	1.200 €	
Verkehrswert:	150.000 €	Gebühr:	1.300 €	
Verkehrswert:	200.000 €	Gebühr:	1.400 €	
Verkehrswert:	250.000 €	Gebühr:	1.500 €	(jeweils zuzügl. Auslagen u. MwSt.)

Besonderheiten sind durch Zuschläge zu berücksichtigen.

Für Gutachten über **Miet- und Pachtwerte** (§ 5 Abs. 5 GAVO NRW) beträgt die Gebühr 1.500 bis 3.000 Euro.

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

## 12.3 Auskunft über Bodenrichtwerte / Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Jedermann kann mündlich oder schriftlich Auskunft über die Bodenrichtwerte durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhalten. Schriftliche Bodenrichtwertauskünfte sind kostenpflichtig (8 € je Auszug DIN A4). Bodenrichtwertkarten sind öffentlich und können ganz oder auszugsweise gegen Gebühr erworben werden.

Die Gebühren für die Bodenrichtwertkarten der einzelnen Gemeinden orientieren sich an der Anzahl der ermittelten und dargestellten Bodenrichtwerte (Gebühr von 50 bis 250 €).

Die Bodenrichtwerte können im Internet über

[www.kreis-paderborn.de/gutachterausschuss](http://www.kreis-paderborn.de/gutachterausschuss) und [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)

abgerufen werden.

Die Kaufpreissammlung unterliegt dem Datenschutz. Neben den allgemeinen Schutzbestimmungen nach dem Datenschutzgesetz NRW 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), sowie ganz oder auszugsweise über das Internet

[www8.paderborn.de/gutachterausschuss](http://www8.paderborn.de/gutachterausschuss) und [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)

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 sowie über das Internet unter

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

erhältlich.

## 12.6 Amtliche Informationen zum Immobilienmarkt - **BORISplus.NRW**

**BORISplus.NRW** ist das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse in Nordrhein Westfalen. Umfangreiche Informationen zum Immobilienmarkt wie

- Allgemeine Preisauskunft
- Bodenrichtwerte
- Bodenrichtwertübersicht
- Grundstücksmarktberichte
- Grundstücksmarktbericht NRW
- Immobilienpreisübersicht

sind unter der Internetadresse [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) abrufbar.

Auf Grund des gesetzlichen Auftrags der Gutachterausschüsse, für Markttransparenz auf dem Immobilienmarkt zu sorgen, sind diese Informationen für den interessierten Bürger im Internet verfügbar.

**Kostenfrei** können die Bodenrichtwerte für alle Städte und Gemeinden in Nordrhein-Westfalen eingesehen werden.

**Kostenpflichtig** ist das Herunterladen des **Grundstücksmarktberichtes einschließlich der für die Wertermittlung erforderlichen Daten.**

**Kostenfrei** ist das Herunterladen des allgemeinen Teils des Grundstücksmarktberichtes.

## 12.7 Besetzung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn

### **Vorsitzender:**

Dipl.-Ing. Axel Gurok, Ltd. Kreisvermessungsdirektor

### **Stellvertretender Vorsitzender:**

Dipl.-Ing. Josef Werner, Kreisvermessungsdirektor a.D.

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

Dipl.-Ing. Wolfgang Just, Architekt

Dipl.-Ing. Johannes Leßmann, Städt. Vermessungsdirektor

### **Ehrenamtliche Gutachter:**

Heribert Bewermeier, Landwirtschaftsmeister

Dipl.-Ing. Andreas Breithaupt, Architekt

Dipl.-Ing. Jürgen Cramer, Bauingenieur

Dipl.-Ing. Eberhard Großekathöfer, Bauingenieur

Dipl.-Ing. Michael Klosson, Architekt

Dipl.-Forstwirt Dr. Uwe Meyer, Forstdirektor

Dipl.-Ing. Michael Schmidt, Architekt

Dipl.-Ing. Hubert Wasmuth, Architekt

Dipl.-Ing. Hubert Wewer, Architekt

### **Vertreter des Finanzamtes:**

Dipl.-Finanzwirt (FH) Wolfgang Drücker

Stellvertreterin: Dipl.-Finanzwirt (FH) Christa Steinke