



Grundstücksmarktbericht 2023
für den Kreis Paderborn

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Paderborn

Grundstücksmarktbericht 2023

Berichtszeitraum 01.01.2022 – 31.12.2022

Übersicht über den Grundstücksmarkt im Kreis Paderborn

für die Städte

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

für die Gemeinden

Altenbeken, Borchlen, Hövelhof

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Paderborn

Geschäftsstelle

Kreishaus
Aldegreverstraße 10 - 14
33102 Paderborn
Leiter: Paul Schmalz

Auskünfte zum Grundstücksmarktbericht

Telefon: (05251) 308 6200 Herr Gurok
 (05251) 308 6209 Herr Schmalz
Fax: (05251) 308 896209
E-Mail: gutachterausschuss@kreis-paderborn.de
Internet: www.kreis-paderborn.de/gutachterausschuss
 www.boris.nrw.de

Druck

Hausdruckerei des Kreises Paderborn

Bildnachweis

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Lizenz

Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0" (dl-de/zero-2-0). Jede Nutzung ist ohne Einschränkung oder Bedingung zulässig. Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehen.

Inhaltsverzeichnis

1	Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	7
2	Die Lage auf dem Grundstücksmarkt im Überblick	9
3	Umsätze	10
3.1	Gesamtumsatz	10
3.2	Unbebaute Grundstücke	14
3.3	Bebaute Grundstücke	15
3.4	Wohnungs- und Teileigentum	16
3.5	Erbbauerechte und Erbbauerechtsgrundstücke	17
4	Unbebaute Grundstücke	18
4.1	Individueller Wohnungsbau	18
4.2	Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	20
4.3	Gewerbliche Bauflächen	20
4.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	21
4.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	23
4.6	Bodenrichtwerte	24
4.6.1	Definition	24
4.6.2	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW	25
4.6.3	Gebietstypische Bodenrichtwerte	26
4.6.4	Umrechnungskoeffizienten	29
4.6.5	Indexreihen	30
4.6.6	Bodenrichtwerte für bebaute Grundstücke im Außenbereich	31
5	Bebaute Grundstücke	32
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	32
5.1.1	Durchschnittspreise	32
5.1.2	Vergleichsfaktoren/ Immobilienrichtwerte	35
5.1.3	Sachwertfaktoren	37
5.1.4	Liegenschaftszinssätze	38
5.1.5	Ertragsfaktoren	38
5.2	Drei-/ Mehrfamilienhäuser/ gemischt genutzte Gebäude	39
5.3	Büro-/ Gewerbe-/ Industriegebäude	39
6	Wohnungs- und Teileigentum	40
6.1	Wohnungseigentum	40
6.1.1	Durchschnittspreise	40
6.1.2	Vergleichsfaktoren/ Immobilienrichtwerte	43
6.1.3	Liegenschaftszinssätze	44
6.1.4	Ertragsfaktoren	44
6.2	Teileigentum	44
7	Erbbauerechte und Erbbauerechtsgrundstücke	45
7.1	Bestellung neuer Erbbauerechte	45
7.2	Erbbauerechte	45
7.3	Erbbauerechtsgrundstücke	46
8	Modellbeschreibungen (Übersicht)	47
8.1	Sachwertfaktoren	47
8.2	Liegenschaftszinssätze (Übersicht)	54
8.3	Ertragsfaktoren (Übersicht)	55

9 Mieten und Pachten	56
9.1 Wohnraummieten 01.01.2023	56
9.2 Auszug aus dem Mietpreis-Atlas für Ostwestfalen – Stand 2020	58
10 Weitere Informationen	59
10.1 Zwangsversteigerungen	59
10.2 Angebot an kommunalem Wohnbauland	60
10.3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	61
10.4 Gebühren für Gutachten	65
10.5 Amtliche Informationen	65
10.6 Grundstücksmarkt in der Stadt Paderborn	66
10.7 Überregionaler Grundstücksmarktbericht	66
11 Kontakte und Adressen	67
11.1 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	67
11.2 Besetzung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn	68

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist als Behörde des Landes ein neutrales, von der Stadt- oder Kreisverwaltung weisungsunabhängiges Kollegialgremium. Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden von der Bezirksregierung nach Anhörung der zuständigen Gebietskörperschaft bestellt. Sie sind überwiegend Sachverständige aus den Bereichen Architektur-, Bauingenieur-, Bank- und Vermessungswesen und Sachverständige für den Immobilienmarkt sowie für spezielle Bewertungsfragen. Die Sachverständigen sind ehrenamtlich tätig.

Für die Arbeit des Gutachterausschusses sind insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB), die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und die Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO NRW) in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich. Zur Vorbereitung und Durchführung der Tätigkeiten des Gutachterausschusses stellt die Stadt oder der Kreis eine Geschäftsstelle zur Verfügung, die fachlich der ausschließlichen Weisung des Gutachterausschusses bzw. seines Vorsitzenden untersteht.

Die zentrale Aufgabe der Gutachterausschüsse ist es, für Transparenz auf dem Immobilienmarkt zu sorgen. Somit gehören zu ihren wesentlichen Aufgaben

- die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- die Ermittlung und Veröffentlichung von Boden- und Immobilienrichtwerten
- die Veröffentlichung eines Grundstücksmarktberichtes
- die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von Immobilien

Ihre Kenntnisse über den örtlichen Grundstücksmarkt beziehen die Gutachterausschüsse insbesondere aus den Grundstückskaufverträgen, die ihnen gemäß § 195 (1) BauGB von den Notaren in Kopie vorgelegt werden. Diese Kaufverträge werden unter Wahrung des Datenschutzes anonymisiert und nach bewertungstechnischen und mathematisch-statistischen Methoden ausgewertet. Sie bilden die Datengrundlage für die Wahrnehmung der oben genannten Aufgaben.

Neben den örtlichen Gutachterausschüssen besteht in Nordrhein-Westfalen auch ein Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte. Der Obere Gutachterausschuss ist als Einrichtung des Landes unabhängig, ein an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium. Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden vom Innenministerium bestellt. Sie sollen Mitglieder eines Gutachterausschusses sein. Die Tätigkeit im Oberen Gutachterausschuss ist ehrenamtlich. Seine Geschäftsstelle ist bei der Bezirksregierung Köln.

Der Obere Gutachterausschuss hat insbesondere folgende Aufgaben:

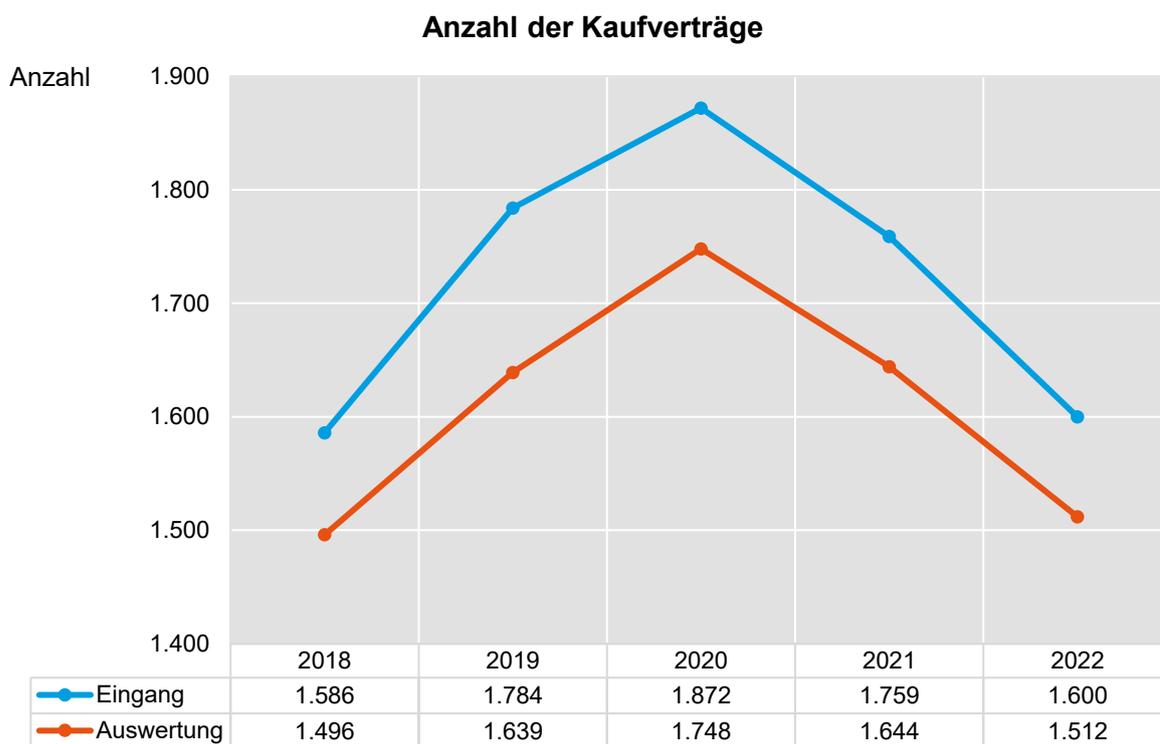
- Erarbeitung des Grundstücksmarktberichtes NRW
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag
- Führung des Informationssystems zum Immobilienmarkt BORIS.NRW
- Datensammlung und Auswertung von Kaufpreisobjekten, die bei den Gutachterausschüssen nur vereinzelt auftreten
- Zur Sicherstellung der Einheitlichkeit soll der Obere Gutachterausschuss im Einvernehmen mit den Vorsitzenden Mitgliedern der Gutachterausschüsse verbindliche Standards für die Auswertung der wesentlichen Daten aus der Kaufpreissammlung erarbeiten.

Die Erstattung von Obergutachten setzt voraus, dass bereits ein Gutachten eines örtlichen Gutachterausschusses vorliegt.

Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn
Kreisgebiet mit den zugehörigen Gemeinden und Städten (außer Stadt Paderborn)



2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt im Überblick



Veränderungen gegenüber dem Vorjahr

- Anzahl der Kaufverträge um rd. 9 % gesunken (1.600 Kaufverträge eingegangen, davon 1.512 ausgewertet)
- Flächenumsatz um rd. 6 % gestiegen (rd. 4,5 km²)
- Geldumsatz um rd. 1 % gesunken (rd. 346,2 Mio. €)
- Preissteigerungen für Wohnbauland bei rd. 10 – 15 % (nördliches Kreisgebiet) bzw. bei rd. 5 % (südliches Kreisgebiet)
- Erhöhung der landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte (Ackerland) um rd. 18 % (Spanne 0 – 35 %) bzw. Grünland um rd. 5 %
- Stagnierendes Preisniveau beim Gewerbebauland bei einem durchschnittlichen Preis (lageabhängig) von rd. 46 €/m² (erschließungsbeitragsfrei)
- Preissteigerung für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser von bis zu 5 % bzw. für Doppelhaushälften und Reihenhäuser von bis zu 20 % (gebrauchte Objekte)
- Anstieg des Preisniveaus bei Eigentumswohnungen von rd. 10 % (Neubauten) bzw. rd. 4 % (Weiterverkäufe)

3 Umsätze

3.1 Gesamtumsatz

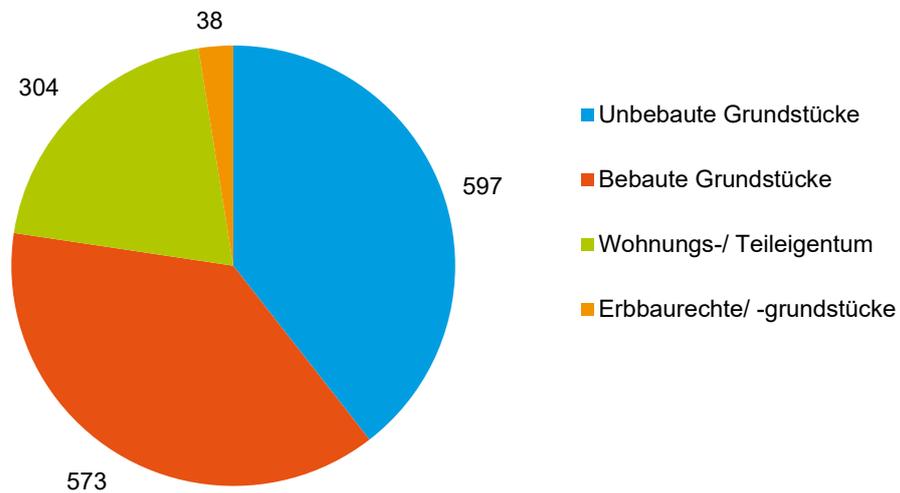
Im Jahr 2022 sind im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn 1.600 Kaufverträge (2021: 1.759) eingegangen. Davon konnten 1.512 Kaufverträge (2021: 1.644) mit einem Umsatzvolumen von:

346,2 Mio. Euro
für 4,5 Mio. m² (= 4,5 km²) Grundstücksfläche

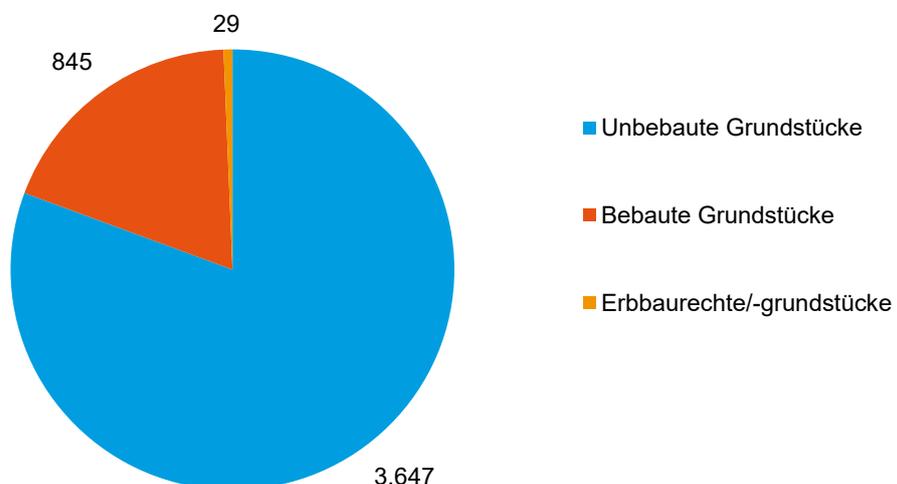
ausgewertet werden.

Die nachfolgenden Abbildungen zeigen die Anzahl, Geld- und Flächenumsatzanteile der verschiedenen Grundstücksarten, differenziert nach unbebauten* und bebauten Grundstücken, Wohnungs- und Teileigentum sowie Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken.

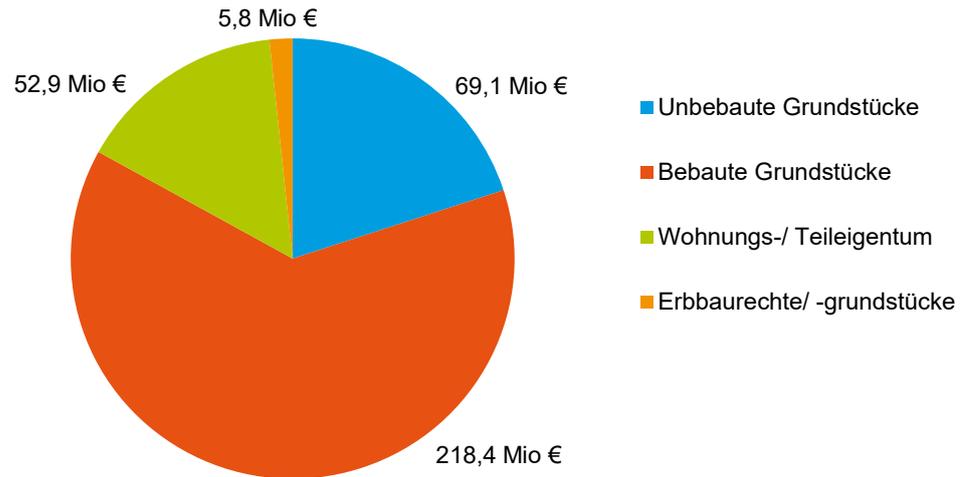
Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge 2022



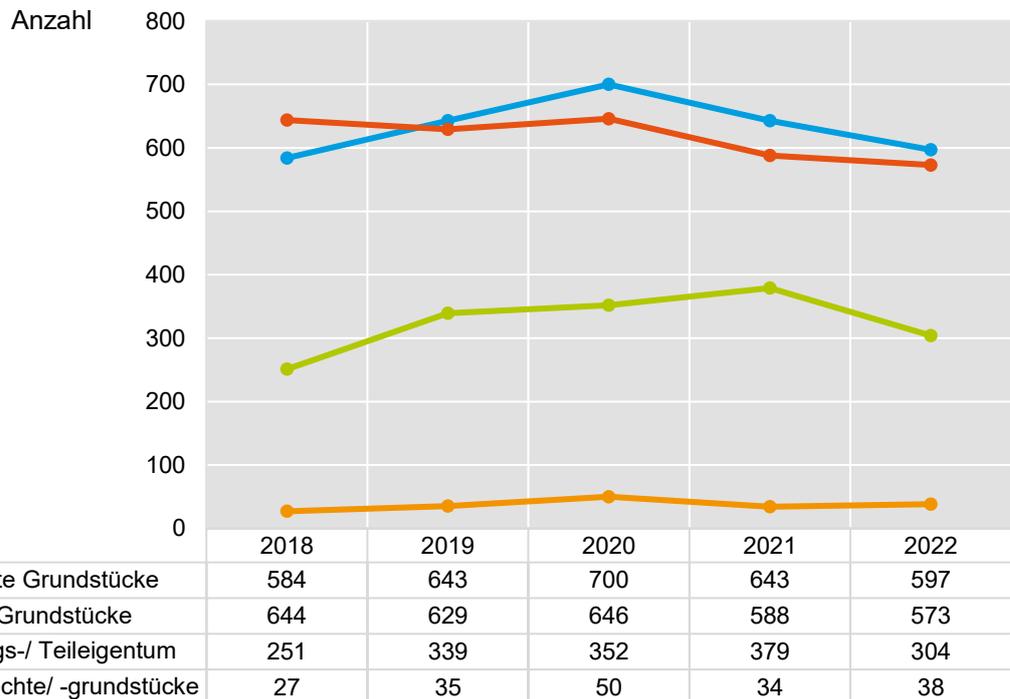
Flächenumsatz 2022 (in 1.000 m²)



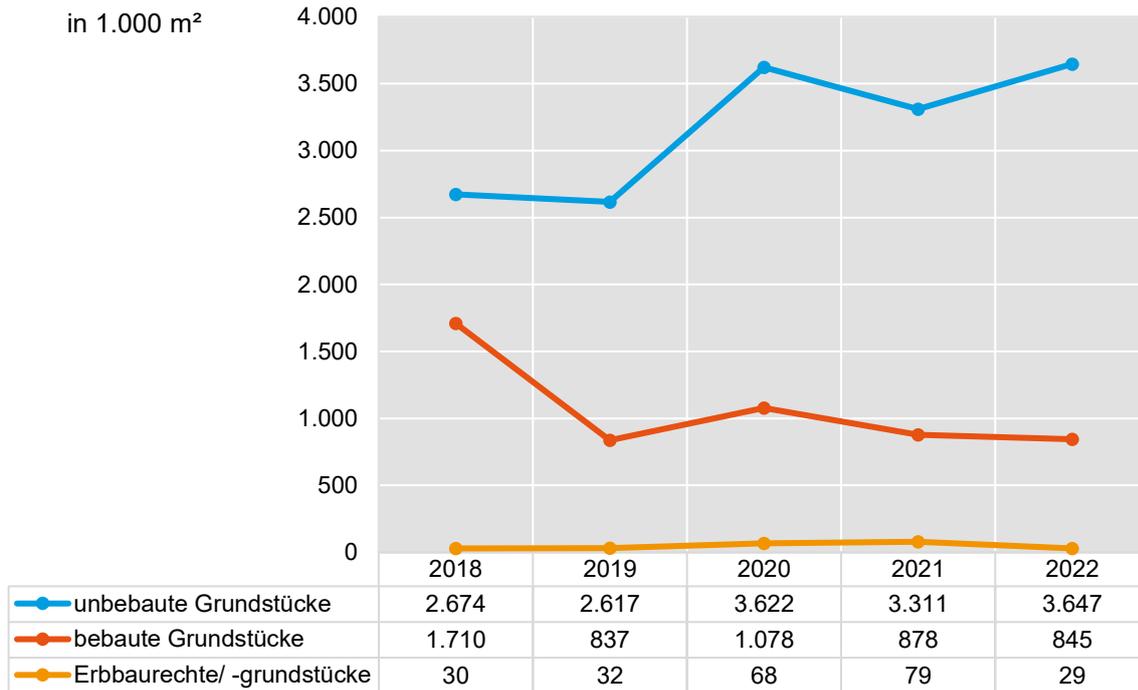
Geldumsatz 2022



Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge

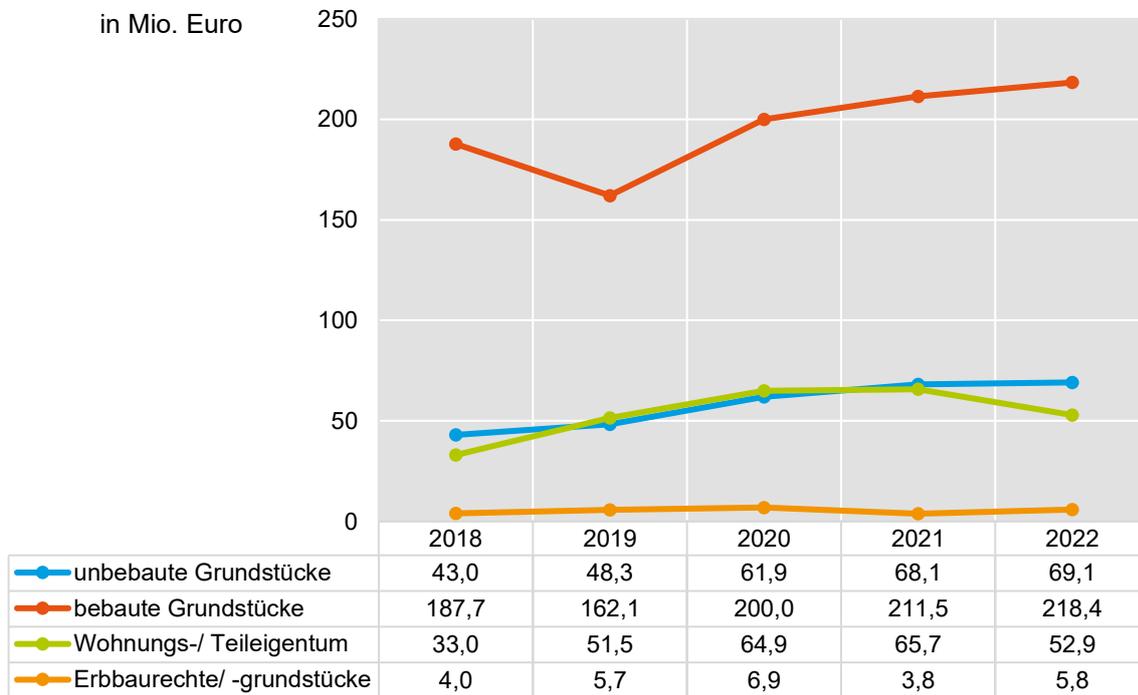


Flächenumsatz

in 1.000 m²

Geldumsatz

in Mio. Euro



* Land- und forstwirtschaftliche Flächen sind in unbebauten Grundstücken enthalten. Eine detaillierte Auflistung der land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen ist unter Ziffer 4.4 veröffentlicht.

Umsatzzahlen nach Städten/ Gemeinden *

Stadt/ Gemeinde	Anzahl	Flächensumme in 1.000 m²	Geldsumme in Mio. €
Altenbeken	65	139	11,8
Bad Lippspringe	146	235	48,3
Bad Wünnenberg	133	331	20,6
Borchen	131	1.537	38,7
Büren	223	666	40,2
Delbrück	331	699	82,8
Hövelhof	169	165	39,6
Lichtenau	144	451	22,0
Salzkotten	170	299	42,2
Summe	1.512	4.522	346,2

*) Abweichungen in den Summen können sich durch Rundungen ergeben.

3.2 Unbebaute Grundstücke

Im Jahr 2022 gab es in diesem Teilmarkt 597 Erwerbsvorgänge mit einem Flächenumsatz von rd. 3.647.000 m² und einem Geldumsatz von 69,1 Mio. €.

Umsatz unbebauter Grundstücke *

	Anzahl	Flächensumme in 1.000 m ²	Geldsumme in Mio. €
Individueller Wohnungsbau	317	210	31,3
Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	7	4	2,0
Gewerbliche Bauflächen	28	150	8,1
Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	178	2.898	16,0
Bauerwartungsland und Rohbauland	19	293	10,3
Sonstige unbebaute Grundstücke	48	91	1,5
Summe	597	3.648	69,1

Umsatz unbebauter Grundstücke nach Städten/ Gemeinden *

Stadt/ Gemeinde	Anzahl	Flächensumme in 1.000 m ²	Geldsumme in Mio. €
Altenbeken	18	108	0,8
Bad Lippspringe	29	181	13,4
Bad Wünnenberg	66	258	3,0
Borchen	71	1.390	15,2
Büren	74	535	6,1
Delbrück	162	438	17,3
Hövelhof	35	132	4,2
Lichtenau	80	383	4,1
Salzkotten	62	223	5,2
Summe	597	3.648	69,1

*) Abweichungen in den Summen können sich durch Rundungen ergeben.

3.3 Bebaute Grundstücke

Im Jahr 2022 gab es in diesem Teilmarkt (Neubauten und gebrauchte Objekte) 573 Erwerbsvorgänge mit einem Flächenumsatz von rd. 845.000 m² und einem Geldumsatz von rd. 218,4 Mio. €.

Umsatz bebauter Grundstücke *

	Anzahl	Flächensumme * in 1.000 m ²	Geldsumme * in Mio. €
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	371	348	119,7
Doppelhaushälften/ Reihenhäuser	54	20	17,9
Drei-/ Mehrfamilienhäuser/ gemischt genutzte Gebäude	61	61	31,0
Büro-/ Gewerbe-/ Industriegebäude	26	253	33,7
Sonstige bebaute Grundstücke	61	162	16,1
Summe	573	845	218,4

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

Umsatz bebauter Grundstücke nach Städten/ Gemeinden *

Stadt/ Gemeinde	Anzahl	Flächensumme in 1.000 m ²	Geldsumme in Mio. €
Altenbeken	30	29	9,4
Bad Lippspringe	57	54	27,0
Bad Wünnenberg	62	72	16,8
Borchen	48	146	21,3
Büren	110	132	30,7
Delbrück	87	242	49,3
Hövelhof	40	32	17,2
Lichtenau	62	67	17,8
Salzkotten	77	70	28,8
Summe	573	845	218,4

*) Abweichungen in den Summen können sich durch Rundungen ergeben.

3.4 Wohnungs- und Teileigentum

Im Jahr 2022 gab es in diesem Teilmarkt 304 Erwerbsvorgänge mit einem Geldumsatz von rd. 52,9 Mio.€.

Umsatz von Wohnungs- und Teileigentum *

	Anzahl	Geldsumme in Mio. €
Wohnungseigentum - Erstverkauf (Neubau)	75	24,5
Wohnungseigentum - Weiterverkauf	174	26,1
Wohnungseigentum - Umwandlung	8	0,9
Teileigentum	47	1,3
Summe	304	52,9

Umsatz von Wohnungs- und Teileigentum nach Städten/ Gemeinden *

Stadt/ Gemeinde	Anzahl	Geldsumme in Mio. €
Altenbeken	15	1,5
Bad Lippspringe	50	7,3
Bad Wünnenberg	4	0,6
Borchen	10	1,8
Büren	39	3,4
Delbrück	64	13,1
Hövelhof	92	17,1
Lichtenau	2	0,1
Salzkotten	28	7,9
Summe	304	52,9

*) Abweichungen in den Summen können sich durch Rundungen ergeben.

3.5 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Im Jahr 2022 gab es in diesem Teilmarkt 38 Erwerbsvorgänge mit einem Flächenumsatz von rd. 29.000 m² und einem Geldumsatz von rd. 5,8 Mio. €.

Umsatz von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken *

	Anzahl	Flächensumme** in 1.000 m ²	Geldsumme** in Mio. €
Bestellung neuer Erbbaurechte	3	11	
Erbbaurechte (bebaute Grundstücke)	14	11	4,3
Wohnungserbbaurechte	11		0,7
Erbbaurechtsgrundstücke	10	7	0,8
Summe	38	29	5,8

Umsatz von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken nach Städten/ Gemeinden *

Stadt/ Gemeinde	Anzahl	Flächensumme** in 1.000 m ²	Geldsumme** in Mio. €
Altenbeken	2	1	0,2
Bad Lippspringe	10		0,6
Bad Wünnenberg	1	1	0,2
Borchen	2	1	0,3
Büren	0	0	0,0
Delbrück	18	19	3,0
Hövelhof	2	2	1,1
Lichtenau	0	0	0
Salzkotten	3	6	0,3
Summe	38	29	5,8

*) Abweichungen in den Summen können sich durch Rundungen ergeben.

**) Flächensummen werden nicht mit angegeben, wenn es sich bei dem Erwerbsvorgang um Wohnungserbbaurechte handelt, bei denen nicht die gesamte Fläche verkauft wird. Ebenso werden Geldsummen nicht bei der „Bestellung neuer Erbbaurechte“ angegeben, da lediglich die Zahlung eines Erbbauzinses vereinbart wird.

4 Unbebaute Grundstücke

4.1 Individueller Wohnungsbau

Im Jahr 2022 wechselten bei den Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau 275 (2021: 245) selbstständig bebaubare Objekte (200 bis 1.000 m²) den Eigentümer.

Anzahl der verkauften Wohnbaugrundstücke

Stadt / Gemeinde	von der Stadt/ Gemeinde	von Sonstigen	insgesamt
Altenbeken	0	1	1
Bad Lippspringe	1	6	7
Bad Wünnenberg	15	3	18
Borchen	17	9	26
Büren	25	8	33
Delbrück	98	22	120
Hövelhof	16	8	24
Lichtenau	10	10	20
Salzkotten	12	14	26
Summe	194	81	275

Preisentwicklung von 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.

Durchschnittliche Kaufpreise	Baugrundstücke 200 m ² bis 1000 m ²				
	2018	2019	2020	2021	2022
Kommunales Bauland -ebf-					
Kaufpreise (min. – max.) in €/m ²	35-240	25-183	32-270	41-270	37-195
Ø in €/m ²	114	93	104	112	121
Anzahl	126	130	183	144	194
Ø Grundstücksfläche in m ²	628	627	640	661	641
Privates Bauland (Kernbereiche) -ebp-					
Kaufpreise (min. – max.) in €/m ²	40-410	52-402	37-511	60-424	116-533
Ø in €/m ²	189	233	224	238	362
Anzahl	35	63	51	36	23
Ø Grundstücksfläche in m ²	606	653	645	603	572
Privates Bauland (Stadt- und Ortsteile) -ebp-					
Kaufpreise (min. – max.) in €/m ²	29-143	13-175	15-324	18-243	35-343
Ø in €/m ²	74	78	89	108	121
Anzahl	39	46	43	41	29
Ø Grundstücksfläche in m ²	759	707	710	714	661

ebp = erschließungsbeitragspflichtig nach BauGB

ebf = erschließungs- u. kanalanschlussbeitragsfrei nach BauGB/KAG

4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

Bei dem Teilmarkt des Geschosswohnungsbaus handelt es sich um voll erschlossene, baureife Grundstücke, welche mehrgeschossig bebaut werden dürfen. Diese Grundstücke werden üblicherweise mit Mehrfamilienhäusern oder mit Gebäuden zur geschäftlichen Nutzung bebaut.

Kaufverträge über Grundstücke für den Geschosswohnungsbau wurden im Jahr 2022 im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn aufgrund der geringen Anzahl nicht differenziert ausgewertet.

4.3 Gewerbliche Bauflächen

Von den im Jahr 2022 veräußerten gewerblichen Bauflächen waren 21 selbstständig bebaubare Grundstücke (> 1.000 m²), die sich auf die einzelnen Städte und Gemeinden wie folgt verteilen:

Verkaufte gewerbliche Bauflächen

Stadt / Gemeinde	Anzahl				
	2018	2019	2020	2021	2022
Altenbeken	2	0	2	2	0
Bad Lippspringe	3	1	10	5	4
Bad Wünnenberg	4	6	3	2	2
Borchen	0	4	0	0	0
Büren	11	6	2	5	3
Delbrück	6	1	4	9	2
Hövelhof	1	1	3	0	1
Lichtenau	4	3	4	9	5
Salzkotten	13	4	3	4	4
Summe	44	26	31	36	21

Der Anteil der kommunalen Verkäufe (Städte und Gemeinden) lag im Jahr 2022 bei rund 48 % der Gesamtverkäufe (Vorjahr: 50 %).

Das Preisniveau (der erschließungsbeitragsfreien Grundstücke) ergab sich im Mittel zu rd. 46 €/m² (Spanne 18 – 119 €/m²) und lag damit genau auf dem Vorjahresniveau (Vorjahr: 46 €/m²).

4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

2022 wurden in 178 Kaufverträgen 290 Hektar land- und forstwirtschaftliche Flächen zu insgesamt 16,0 Mio. € veräußert.

Umsatz land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen nach Gemeinden

Stadt/ Gemeinde	Anzahl	Flächensumme in 1.000 m ²	Geldsumme in Mio. €
Altenbeken	12	105	0,4
Bad Lippspringe	10	98	0,8
Bad Wünnenberg	28	218	1,2
Borchen	27	1.159	5,2
Büren	25	444	2,3
Delbrück	16	297	3,0
Hövelhof	5	106	0,9
Lichtenau	31	322	1,3
Salzkotten	24	148	0,9
Summe	178	2.898	16,0

In keinem Kauffall hat die öffentliche Hand eine Fläche für die zukünftige Nutzung als Gemeinbedarfsfläche (Verkehrsfläche etc.) angekauft. Flächen- und Geldsummen für die verbleibenden 178 Kauffälle ergeben sich – nach verschiedenen Nutzungsarten gegliedert – aus der nachfolgenden Tabelle:

Umsatz land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen nach Grundstücksarten

Grundstücksart	Anzahl	Flächensumme in 1.000 m ²	Geldsumme in Mio. €
Ackerland	110	2.311	13,2
Grünland	41	323	1,3
Wechselland	9	176	1,3
Forstwirtschaft	16	77	0,1
sonstige Nutzungen	2	10	0,2
Summe	178	2.898	16,0

Von den 160 veräußerten Acker-, Grün- und Wechsellandflächen waren 31 durch Besonderheiten gekennzeichnet bzw. kleiner als 2.500 m². Die verbleibenden 129 Kauffälle verteilen sich auf die Städte und Gemeinden wie folgt:

Stadt / Gemeinde	Acker-, Grün- und Wechselland Flächen \geq 2.500 m ²				
	2018	2019	2020	2021	2022
Altenbeken	5	7	0	5	8
Bad Lippspringe	2	6	9	0	10
Bad Wünnenberg	21	17	13	15	20
Borchen	13	9	14	16	19
Büren	26	21	18	17	18
Delbrück	3	10	16	13	12
Hövelhof	2	5	6	0	5
Lichtenau	28	16	21	19	20
Salzkotten	24	15	16	19	17
Summe	124	106	113	104	129

Bei 43 % dieser Grundstücke lag im Jahre 2022 die Flächengröße zwischen 5.000 m² und 15.000 m², bei 29 % über 15.000 m².

Die landwirtschaftlichen Grundstückspreise (Ackerland) sind im Jahre 2022 gegenüber 2021 im Durchschnitt um rd. 17 % gestiegen. Der für Ackerland im Jahre 2022 durchschnittlich gezahlte Kaufpreis lag bei rd. 6,70 €/m² (lageabhängig).

Die Preise für Grünland liegen um rd. 45 % (im Durchschnitt um 30 – 50 %) unter dem vergleichbaren Wert für Ackerland. Der für Grünland im Jahre 2022 durchschnittlich gezahlte Kaufpreis lag bei rd. 3,70 €/m² (lageabhängig).

Der Durchschnittspreis für forstwirtschaftliche Flächen lag in den Jahren 2020 – 2022 (23 Kauffälle) bei rd. 1,90 €/m² (inkl. Bestand/Aufwuchs). Der Wert des reinen Waldbodens (ohne Aufwuchs) ist nach Auswertung von Kaufpreisen und Informationen benachbarter Gutachterausschüsse für den Bereich des Kreises Paderborn mit rd. 0,90 €/m² ermittelt worden.

4.5 Bauerwartungsland und 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 Festsetzung 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 2010 bis 2022 ergibt sich das durchschnittliche Preisniveau für Bauerwartungsland und Rohbauland im Verhältnis zum Wert des baureifen Landes (erschließungsbeitragspflichtig) aus der folgenden Tabelle:

	Mittelwert mit Standardabweichung
Bauerwartungsland	35 % ± 15 %
Rohbauland	90 % ± 20 %

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

4.6 Bodenrichtwerte

4.6.1 Definition

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. Im Jahre 2021 wurde erstmals ein Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen (ohne Bestand) ermittelt.

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte des Bodens für Grundstücke eines Gebietes, für das im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Sie sind auf Quadratmeter Grundstücksfläche bezogen. In bebauten Gebieten wird unterstellt, dass das lagetypische Grundstück unbebaut ist, während die Umgebung 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
- Land- und forstwirtschaftliche 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.

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 Bodenrichtwerte gelten für bebaute Grundstücke mit Wohnbebauung, die i.d.R. Bestandsschutz genießen.

Die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2023 sind vom Gutachterausschuss gemäß § 37 GrundwertVO NRW am 21.03.2023 beschlossen worden. An den Rändern der Richtwertgebiete können die Übergänge in das Richtwertniveau der Nachbargebiete gleitend sein.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erteilt jederzeit mündliche oder schriftliche 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
oder www.boris.nrw.de

4.6.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW

Die Bodenrichtwerte können über das Bodenrichtwertinformationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen BORIS.NRW im Internet abgefragt werden. Es enthält alle Bodenrichtwerte (durchschnittliche zonale Bodenwerte) mit ihren beschreibenden Merkmalen und die Grundstücksmarktberichte der einzelnen Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen. Die Bodenrichtwerte und weitere Produkte und Informationen stehen kostenfrei unter der Internetadresse www.boris.nrw.de zur Verfügung.

Bodenrichtwert für Bauland:

Ausgewähltes Produkt:

Bodenrichtwerte

[Allgemeine Hinweise zum Richtwert anzeigen](#)

Ein/zweigeschossig Weitere Produkte Kontakt

2023

[Örtliche Fachinformationen anzeigen](#)

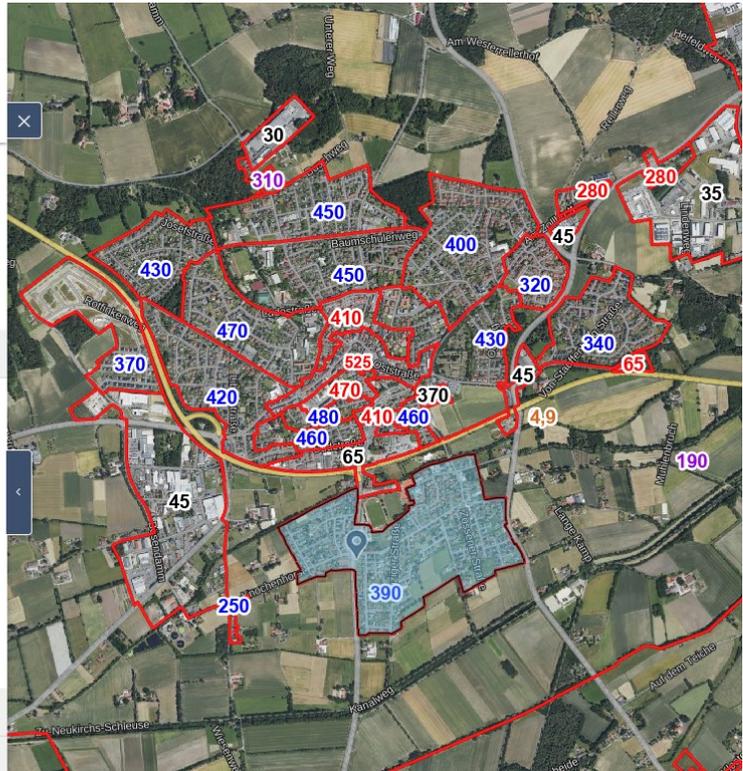
Bodenrichtwert 390 €/m²
(Ein/zweigeschossig)

Lage und Wert

Gemeinde	Delbrück
Postleitzahl	33129
Gemarkungsname	Delbrück
Ortsteil	Delbrück
Bodenrichtwertnummer	311
Bodenrichtwert	390 €/m ² (Ein/zweigeschossig)
Stichtag des Bodenrichtwertes	2023-01-01

Beschreibende Merkmale

Historische Werte / Zeitreihe



Bodenrichtwert für Ackerland:

Ausgewähltes Produkt:

Bodenrichtwerte

[Allgemeine Hinweise zum Richtwert anzeigen](#)

Forstwirtschaft Landwirtschaft Landwirtschaft Außenbereich

2023

[Örtliche Fachinformationen anzeigen](#)

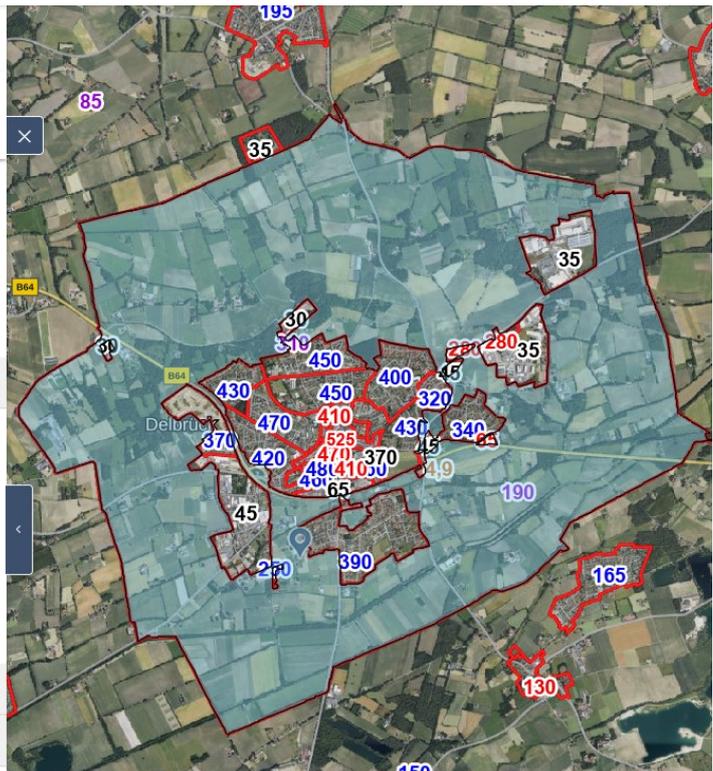
Bodenrichtwert 9,8 €/m²
(Landwirtschaft)

Lage und Wert

Gemeinde	Delbrück
Gemarkungsname	Delbrück
Bodenrichtwertnummer	5301
Bodenrichtwert	9,8 €/m ² (Landwirtschaft)
Stichtag des Bodenrichtwertes	2023-01-01

Beschreibende Merkmale

Historische Werte / Zeitreihe



4.6.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

Eine Auswahl von Bodenrichtwerten zum Stichtag 01.01.2023 zeigt die folgende Übersicht über gebietstypische Werte:

Stadt / Gemeinde - Stadtteil / Ortsteil	Wohnbauland			Gewerbebauland			Ackerland Grünland		
	Bodenrichtwert in €/m ² - erschließungsbeitragsfrei - kanalanschlussbeitragsfrei			Bodenrichtwert in €/m ² - erschließungsbeitragsfrei - kanalanschlussbeitragsfrei			Bodenrichtwert in €/m ²		
	Lage			Lage			Lage		
	gute	mittel	mäßig	gute	mittel	mäßig	gute	mittel	mäßig
Altenbeken							4,70		
- Altenbeken	180	145	115				2,50		
- Buke		125	115		50				
- Schwaney		150							
Bad Lippspringe	470	400	350	120	100	75	7,50		
							3,80		
Bad Wünnenberg							4,80		
- Bad Wünnenberg	130	110	100		75	35	3,00		
- Bleiwäsche		60							
- Fürstenberg		90			35				
- Haaren		95			45	35			
- Helmern		65							
- Leiberg		80	65		35				
Borchen							6,40		
- Nordborchen/ Kirchborchen	375	355	320		80	35	4,00		
- Alfien		180			35				
- Dörenhagen		195	145						
- Etteln		110							
Büren							5,00		
- Büren	140	120	105	60	50	40	3,40		
- Ahden		110			40	30			
- Barkhausen		35							
- Brenken		80	65						
- Harth		55	35						
- Hegensdorf		60							
- Siddinghausen		65							
- Steinhausen		100	70		40				
- Weiberg		55							
- Weine		60							
- Wewelsburg		120			35				

Stadt / Gemeinde	Wohnbauland			Gewerbebauland			Ackerland Grünland		
	Bodenrichtwert in €/m ²			Bodenrichtwert in €/m ²			Bodenrichtwert in €/m ²		
	- erschließungsbeitragsfrei - kanalanschlussbeitragsfrei			- erschließungsbeitragsfrei - kanalanschlussbeitragsfrei					
	Lage			Lage			Lage		
	gute	mittel	mäßig	gute	mittel	mäßig	gute	mittel	mäßig
Delbrück							9,80		
- Delbrück	470	420	340	65	45	35	4,90		
- Anreppen		165	130						
- Bentfeld		205			30				
- Boke		230	150		30				
- Hagen		180	135		35				
- Ostenland		180	105		30				
- Westenholz		185			30				
- Lippling		195			30				
- Schöning		135	95						
- Steinhorst		135	100						
Hövelhof							8,50		
- Hövelhof	380	355	320	65	55	45	4,50		
- Hövelriege		175							
- Riege		190							
- Espeln		135	125						
- Klausheide		155							
Lichtenau							5,00		
- Lichtenau		155			50	40	2,70		
- Asseln		55							
- Atteln		130			25*				
- Blankenrode		55							
- Dalheim		55							
- Ebbinghausen		50							
- Grundsteinheim		85							
- Hakenberg		45							
- Henglarn		105							
- Herbram		90	55						
- Holtheim		90			20				
- Husen		105							
- Iggenhausen		55							
- Kleinenberg		55			20*				

Stadt / Gemeinde - Stadtteil / Ortsteil	Wohnbauland			Gewerbebauland			Ackerland Grünland		
	Bodenrichtwert in €/m ² - erschließungsbeitragsfrei - kanalanschlussbeitragsfrei			Bodenrichtwert in €/m ² - erschließungsbeitragsfrei - kanalanschlussbeitragsfrei			Bodenrichtwert in €/m ²		
	Lage			Lage			Lage		
	gute	mittel	mäßig	gute	mittel	mäßig	gute	mittel	mäßig
Salzkotten								9,00	
- Salzkotten	355	330	310	70	45	35		4,60	
- Mantinghausen		135			25				
- Niederntudorf		175	145		30				
- Oberntudorf		155			30				
- Scharmede		300			35				
- Schwelle		80							
- Thüle		155	115		30				
- Upsprunge		300	270		30				
- Verlar		85			30				
- Verne		150	115						

* = Verkäufe Stadt/Gemeinde

In den Bodenrichtwerten für Bauland 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 öffentliche Entwässerungsanlage nach dem KAG (Kanalanschlussbeitrag ohne Kosten für den Hausanschluss) enthalten.

Nicht enthalten sind Abgaben für den Wasseranschluss.

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. 17,50 bis 25 €/m². Bei Neubaugebieten liegen die Erschließungskosten z.T. deutlich darüber.

Die Erschließungskosten in den Gewerbe- bzw. Industriegebieten liegen zwischen ca. 10 und 20 €/m².

4.6.4 Umrechnungskoeffizienten

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

Umrechnungskoeffizienten für Wohnbauland

Der Bodenrichtwert für Wohnbauflächen bezieht sich i. d. R. auf ein regelmäßig zugeschnittenes Grundstück mit einer Größe von 200 m² bis 1.000 m². Anpassungen bzgl. des Zuschnitts, der Baulandausnutzung, etc. sind sachverständig vorzunehmen. Für Grundstücke mit einer Größe von 1.000 m² bis 1.500 m² wurde für die Übergröße (> 1.000 m²) im Mittel 50 % des zugehörigen erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwerts gezahlt (Durchschnittswert aus 38 Kauffällen mit einer mittleren Größe von 1.202 m² - Kaufverträge aus den letzten drei Jahren).

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 bzw. Bodenschätzung (Ackerzahl) abweicht, berücksichtigt werden:

Grundstücksfläche (m ²)	Korrekturfaktor
3.000	0,95
7.500	0,97
15.000	1,00
ab 20.000	1,05

Differenz zur Ackerzahl	Korrekturfaktor
kleiner - 5	0,95
0	1,00
größer + 5	1,07

Zwischenwerte der Tabelle können durch Interpolation entnommen werden.

Beispiel:

Zu bewertendes Grundstück: 8.000 m²; Ackerzahl 48
 Richtwertgrundstück: 15.000 m²; Ackerzahl 40

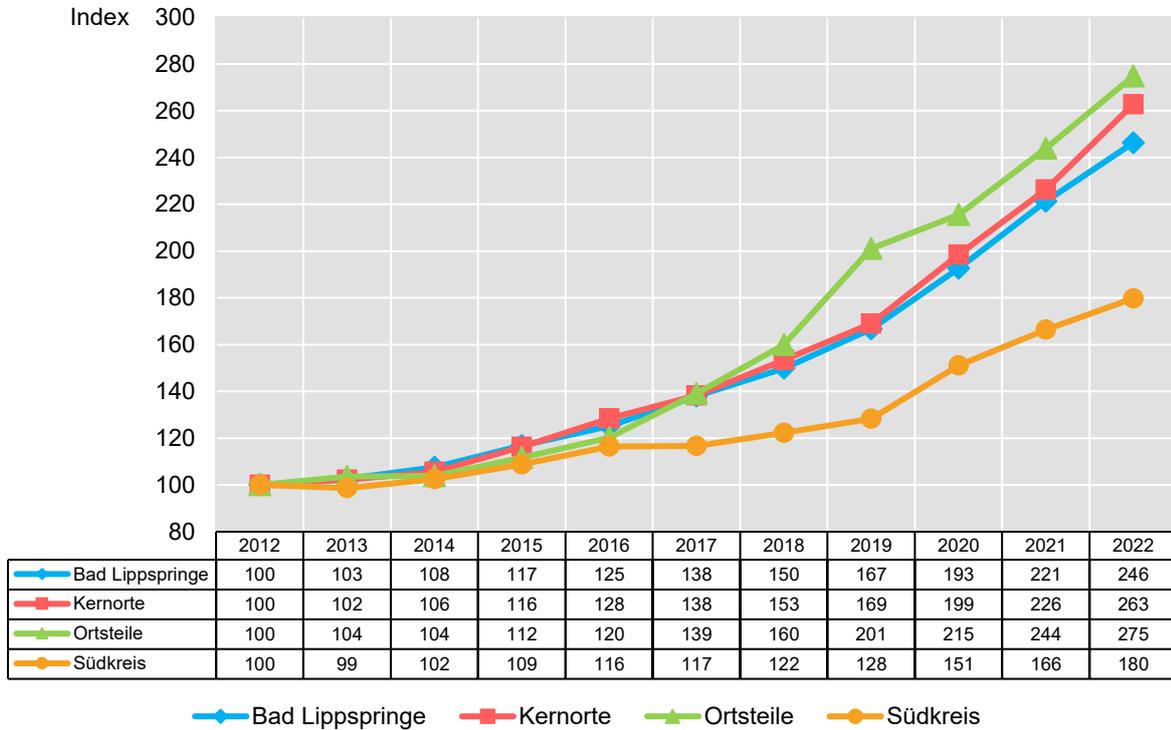
Richtwert: 5,00 €/m²

Wertermittlung
 8.000 m² x 5,00 €/m² x 0,97 x 1,07 rd. 41.500 €

Zusätzlich kann bei Berücksichtigung von Besonderheiten wie z.B. Leitungsrechte, günstige Lage, schlechter Zuschnitt u.a. ein Zu- oder Abschlag erforderlich sein.

4.6.5 Indexreihen

Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland (auf Basis der Kaufpreise) *

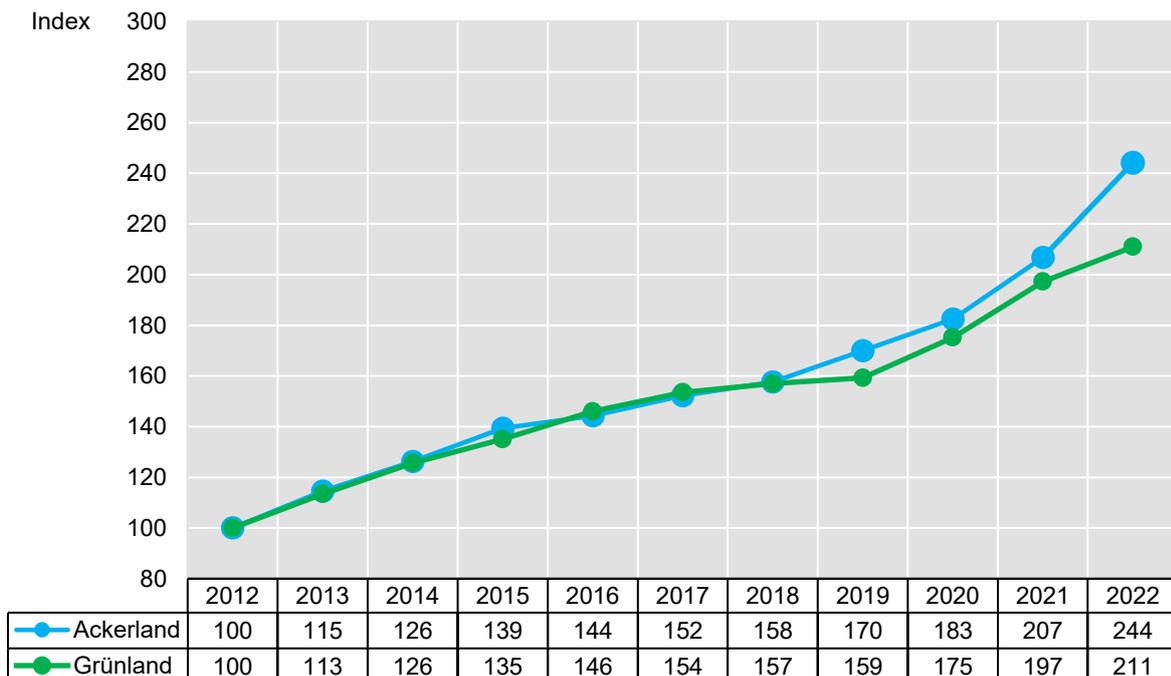


Kernorte: Kernorte von Hövelhof/ Delbrück/ Salzkotten/ Borchen

Ortsteile: Ortsteile von Hövelhof/ Delbrück/ Salzkotten/ Borchen

Südkreis: Kernorte und Ortsteile von Altenbeken/ Lichtenau/ Bad Wünnenberg/ Büren

Bodenpreisindexreihen für landwirtschaftliche Flächen (auf Basis der Kaufpreise) *



* gleitender Index (jeweils drei Jahre)

4.6.6 Bodenrichtwerte für bebaute Grundstücke im Außenbereich (Wohnnutzung – Bestandsschutz)

Lage		Bodenrichtwert in €/m ²
Altenbeken	Kernbereich	75
	Ortsteile	65
Bad Lippspringe		180
Bad Wünnenberg	Kernbereich	55
	Stadtteile	35
Borchen	Kernbereich (Nord-/Kirchborchen)	170
	Ortsteile	80
Büren	Kernbereich	55
	Stadtteile	35
Delbrück	Kernbereich	190
	Stadtteile	90
Hövelhof	Kernbereich	160
	Ortsteile	80
Lichtenau	Kernbereich	75
	Stadtteile	40
Salzkotten	Kernbereich	150
	Stadtteile	75

Definition des Richtwertgrundstücks

Art der Nutzung	Wohnbaufläche im Außenbereich (W ASB*) (* = Außenbereich)
Geschosszahl	ein bis zwei Vollgeschosse (I - II)
Beitragssituation	erschließungs- und kostenerstattungsfrei nach BauGB und abgabefrei nach KAG
Grundstücksfläche	1.000 m ²

5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

5.1.1 Durchschnittspreise

In den folgenden Tabellen sind die Kaufpreise jeweils einschließlich Bodenwert ohne Berücksichtigung objektspezifischer Merkmale (Lage, Ausstattung etc.) angegeben. Die ausgewerteten Kaufpreise sind von Objekten, welche eine Grundstücksfläche zwischen 200 m² und 1.000 m², einen dem Alter entsprechenden normalen Zustand und keine ungewöhnlichen Verhältnisse haben.

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Lage 1: Kernorte von Bad Lippspringe, Hövelhof, Delbrück, Salzkotten, Borchen

Baujahre: 1990 - 2009	2018	2019	2020	2021	2022
Ø Kaufpreis in €	344.000	370.000	437.000	478.000	490.000
Ø Bodenwertanteil in €	108.000	111.000	141.000	158.000	167.000
Ø Wohnfläche in m ²	153	159	169	160	171
Ø Baujahr	1999	1999	1999	1996	1998
Anzahl der Kauffälle	14	17	23	7	15
Ø KP / WF in €/m²	2.270	2.400	2.620	3.050	2.900
Baujahre: 1970 - 1989	2018	2019	2020	2021	2022
Ø Kaufpreis in €	275.000	316.000	364.000	379.000	428.000
Ø Bodenwertanteil in €	136.000	135.000	158.000	172.000	203.000
Ø Wohnfläche in m ²	160	163	159	162	177
Ø Baujahr	1978	1980	1978	1978	1978
Anzahl der Kauffälle	25	20	19	32	22
Ø KP / WF in €/m²	1.820	2.000	2.260	2.360	2.460

Lage 2: Kernorte von Altenbeken, Lichtenau, Büren, Bad Wünnenberg, Ortsteile im Kreisgebiet

Baujahre: 1990 - 2009	2018	2019	2020	2021	2022
Ø Kaufpreis in €	272.000	302.000	307.000	385.000	387.000
Ø Bodenwertanteil in €	57.000	62.000	58.000	70.000	82.000
Ø Wohnfläche in m ²	156	162	160	166	153
Ø Baujahr	1999	2000	2000	2000	1999
Anzahl der Kauffälle	37	42	35	35	30
Ø KP / WF in €/m²	1.790	1.900	1.940	2.330	2.560

Baujahre: 1970 - 1989	2018	2019	2020	2021	2022
Ø Kaufpreis in €	198.000	223.000	269.000	287.000	315.000
Ø Bodenwertanteil in €	60.000	62.000	74.000	70.000	92.000
Ø Wohnfläche in m ²	174	167	170	155	175
Ø Baujahr	1979	1979	1978	1976	1978
Anzahl der Kauffälle	37	52	45	45	40
Ø KP / WF in €/m²	1.180	1.370	1.620	1.870	1.830

Doppelhaushälften/ Reihenhäuser

In den folgenden Tabellen sind die Kaufpreise jeweils einschließlich Bodenwert ohne Berücksichtigung objektspezifischer Merkmale (Lage, Ausstattung etc.) angegeben. Die ausgewerteten Kaufpreise sind von Objekten, welche eine Grundstücksfläche zwischen 200 m² und 1.000 m², einen dem Alter entsprechenden normalen Zustand und keine ungewöhnlichen Verhältnisse haben.

Lage 1: Kernorte von Bad Lippspringe, Hövelhof, Delbrück, Salzkotten, Borcheln

Baujahre: 1990 - 2009	2018	2019	2020	2021	2022
Ø Kaufpreis in €	254.000	263.000	323.000	369.000	383.000
Ø Bodenwertanteil in €	59.000	67.000	86.000	91.000	100.000
Ø Wohnfläche in m ²	133	135	134	132	125
Ø Baujahr	1999	1999	1997	1999	1998
Anzahl der Kauffälle	29	29	23	15	9
Ø KP / WF in €/m²	1.930	1.930	2.450	2.790	3.070

Baujahre: 1970 - 1989	2018	2019	2020	2021	2022
Ø Kaufpreis in €	253.000	222.000	237.000	290.000	360.000
Ø Bodenwertanteil in €	81.000	63.000	67.000	96.000	108.000
Ø Wohnfläche in m ²	130	126	105	115	124
Ø Baujahr	1984	1982	1982	1978	1981
Anzahl der Kauffälle	9	6	7	6	7
Ø KP / WF in €/m²	1.950	1.780	2.290	2.460	2.910

Lage 2: Kernorte von Altenbeken, Lichtenau, Büren, Bad Wünnenberg, Ortsteile im Kreisgebiet

Baujahre: 1990 - 2009	2018	2019	2020	2021	2022
Ø Kaufpreis in €	231.000	246.000	284.000	257.000	362.000
Ø Bodenwertanteil in €	35.000	42.000	45.000	39.000	59.000
Ø Wohnfläche in m ²	138	136	125	131	133
Ø Baujahr	1997	1996	1997	1999	2000
Anzahl der Kauffälle	16	16	10	15	9
Ø KP / WF in €/m²	1.740	1.830	2.270	2.080	2.730

In Lage 2 lag mit den Baujahren 1970 – 1989 keine ausreichende Anzahl auswertbarer Kauffälle vor.

Durchschnittspreise von Ein- und Zweifamilienhäusern ab Baujahr 1970

(Grundstücksfläche 200 bis 1.000 m²)

Stadt / Gemeinde	Anzahl	Ø Fläche (m²)	Ø Baujahr	Ø WF (m²)	Ø Kaufpreis
Altenbeken	13	672	1993	168	371.000 €
Bad Lippspringe	11	435	1987	141	411.000 €
Bad Wünnenberg	10	605	1989	148	274.000 €
Borchen	22	570	1993	159	445.000 €
Büren	24	702	1990	164	335.000 €
Delbrück	36	577	1991	157	425.000 €
Hövelhof	19	546	1988	158	437.000 €
Lichtenau	15	749	1992	151	302.000 €
Salzkotten	29	568	1991	156	404.000 €
Durchschnitt	179	603	1990	156	378.000 €

5.1.2 Vergleichsfaktoren/ Immobilienrichtwerte

Für gebrauchte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser sowie Eigentumswohnungen hat der Gutachterausschuss aus der Kaufpreissammlung Vergleichsfaktoren abgeleitet. Es handelt sich hierbei um Faktoren, mit denen sich der Verkehrswert 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 Gebäudefaktoren.

Der Verkehrswert des bebauten Grundstücks wird ermittelt, indem die Brutto-Grundfläche oder die Wohnfläche des Bewertungsobjekts mit dem auf dieselbe Bezugseinheit bezogenen Gebäudefaktor multipliziert und der Bodenwert addiert wird. Bei Eigentumswohnungen wird die Wohnfläche mit der Bezugseinheit (einschließlich Außenstellplatz und Bodenwertanteil) multipliziert. Abweichungen sind zu berücksichtigen, wenn die qualitativen Zustandsmerkmale der Objekte, die der Ermittlung der Gebäudefaktoren zugrunde liegen, nicht mit dem zu bewertenden Objekt übereinstimmen. Gebäudefaktoren werden dann angegeben, wenn eine ausreichende Anzahl an Vergleichskauffällen zur Verfügung stand.

Vergleichsfaktoren*

für gebrauchte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Brutto-Grundfläche / Wohnfläche	400 m ² BGF	170 m ² WF
Baujahr	€/m ² BGF	€/m ² Wohnfläche
1970	450	1.125
1975	500	1.225
1980	550	1.350
1985	625	1.500
1990	725	1.675
1995	875	1.900
2000	1.025	2.100
2005	1.150	2.300

Vergleichsfaktoren*

für gebrauchte Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Brutto-Grundfläche / Wohnfläche	260 m ² BGF	125 m ² WF
Baujahr	€/m ² BGF	€/m ² Wohnfläche
1975	800	2.000
1980	900	2.050
1985	975	2.100
1990	1.025	2.150
1995	1.100	2.200
2000	1.175	2.250
2005	1.275	2.300

* einschließlich Baunebenkosten, Außenanlagen, Anschlusskosten, Garage, ohne Bodenwert, bezogen auf ein Gebäude, unterkellert, durchschnittliche Ausstattung, keine bzw. geringfügige Modernisierungsmaßnahmen
Ausstattungsunterschiede sind durch Zu- oder Abschläge bis zu 15 % zu berücksichtigen. 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)

Beispiel:

Bewertungsobjekt	:	Doppelhaushälfte
Baujahr	:	1995
BGF	:	260 m ²
Wohnfläche	:	125 m ²
Grundstücksgröße	:	350 m ²
Bodenrichtwert	:	300 €/m ² (erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei)

Wertermittlung (Verkehrswert):

$$260 \text{ m}^2 \times 1.100 \text{ €/m}^2 + 350 \text{ m}^2 \times 300 \text{ €/m}^2 = 391.000 \text{ € oder}$$

$$125 \text{ m}^2 \times 2.200 \text{ €/m}^2 + 350 \text{ m}^2 \times 300 \text{ €/m}^2 = 380.000 \text{ €}$$

Immobilienrichtwerte:

Zum Stichtag 01.01.2021 wurden für Ein- und Zweifamilienhäuser im Kreis Paderborn erstmals Immobilienrichtwerte veröffentlicht. Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage dargestellte durchschnittliche Lagewerte für Immobilien, bezogen auf ein für diese Lage typisches Normobjekt. Immobilienrichtwerte sind dementsprechend Vergleichsfaktoren mit einem räumlichen Bezug (§ 38 Abs. 1 GrundWertVO NRW).

Sie werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses des Kreises Paderborn stichtagbezogen als Wert in Euro pro m² Wohnfläche festgesetzt.

Immobilienrichtwerte stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des §193 BauGB dar und bilden unter sachverständiger Einschätzung die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren.

Das Ergebnis ersetzt jedoch nicht die Verkehrswertermittlung durch ein Gutachten eines Sachverständigen oder des Gutachterausschusses, bildet aber eine Orientierungshilfe auf dem Grundstücksmarkt. Die Immobilienrichtwerte bzw. Immobilienrichtwertkarten sowie einen Immobilienpreiskalkulator zur Bewertung einer Immobilie, stehen auf der Internetseite des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn unter www.kreis-paderborn.de/gutachterausschuss kostenlos zur Verfügung.

Im Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser konnten für alle Städte und Gemeinden des Kreises Paderborn ohne die Stadt Paderborn auf Grundlage tatsächlicher Kaufpreise jeweils ein Immobilienrichtwert pro Stadt/Gemeinde abgeleitet werden. Mit dem Immobilienpreiskalkulator kann über die folgenden Angaben zum Objekt ein Schätzwert für die Immobilie inklusive Bodenwert ermittelt werden:

- Baujahr
- Boden-/ Lagewert in €/m² (Bodenrichtwert)
- Grundstücksgröße in m²
- Ergänzende Gebäudeart (freistehend oder angebaut – DHH/ RH)
- Gebäudestandard (4 Stufen: „sehr einfach“, „einfach“, „mittel“, „gehoben“)
- Wohnfläche in m²

Gemeinde	IRW 01.01.2021	IRW 01.01.2022	IRW 01.01.2023
Bad Lippspringe	2640	2940	2990
Hövelhof	2690	3010	3160
Delbrück	2740	3030	3120
Salzkotten	2720	3060	3130
Borchen	2560	2860	2920
Altenbeken	2430	2740	2760
Büren	2340	2660	2800
Bad Wünnenberg	2340	2660	2800
Lichtenau	2210	2490	2650

5.1.3 Sachwertfaktoren

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 den Herstellungskosten der baulichen und sonstigen Anlagen unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zuzüglich Bodenwert ermittelten Sachwerten ab. Die Abweichungen werden durch Angebot und Nachfrage bestimmt.

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum führt dazu, dass bei preiswerten, intakten Objekten i. d. R. Zuschläge am Sachwert anzubringen sind. Teure, individuell gestaltete Objekte werden, wie die Auswertung der Kaufpreissammlung ergibt, jedoch i. d. R. unter dem Sachwert gehandelt. Der Faktor, mit dem der Sachwert zu multiplizieren ist, um zum Verkehrswert zu gelangen, wird als Sachwertfaktor bezeichnet. Die Höhe der Marktanpassung (Sachwertfaktor) ist im Wesentlichen abhängig von der Höhe des Sachwertes und vom Lagewert (Bodenwert/ Bodenrichtwert).

Sachwertfaktor
zur Ableitung des Verkehrswertes vom Sachwert
für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser, Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre

Vorläufiger Sachwert in € - inkl. Bodenwert -	Lagewert (Bodenwert in €/m ²) - inkl. Erschließungskosten u. Kanalanschlussbeitrag -						
	50	100	150	200	250	300	350
150.000	1,04	1,09					
200.000	1,00	1,04	1,08				
250.000	0,96	1,00	1,04	1,07			
300.000	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,08	
350.000	0,90	0,94	0,97	1,00	1,02	1,05	1,07
400.000	0,87	0,91	0,94	0,97	0,99	1,02	1,04
450.000	0,85	0,89	0,92	0,94	0,97	0,99	1,01
500.000		0,86	0,89	0,92	0,94	0,96	0,98
550.000						0,94	0,96
600.000							0,94

Die Sachwertfaktoren können je nach Alter und Ausstattung des Objekts um $\pm 0,05$ variieren. Ein Sachwertfaktor von 1,03 entspricht einem Marktanpassungszuschlag von 3 % am Sachwert.

Beispiel:

Sachwert inkl. Bodenwert	:	300.000 €
Lagewert (Bodenrichtwert)	:	200 €/m ²
Gesamtnutzungsdauer	:	80 Jahre
Marktanpassungsfaktor	:	1,03
Marktanpassungszuschlag	:	3 %
Marktangepasster Sachwert	:	300.000 € x 1,03 = 309.000 €

5.1.4 Liegenschaftszinssätze

Für die nachfolgend aufgeführten Objekte sind Liegenschaftszinssätze (aus Kauffällen der letzten beiden Jahre) auf der Grundlage eigener Auswertungen und Erfahrungen des Gutachterausschusses sach- und marktgerecht ermittelt worden:

Liegenschaftszinssätze

Objektart	Mittelwert mit Standardabweichung in %
Freistehende Einfamilienhäuser	0,3 ± 0,8
Freistehende Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	0,6 ± 0,8
Doppelhaushälften/ Reihenhäuser	0,6 ± 0,6
Zweifamilienhäuser	1,3 ± 0,6

5.1.5 Ertragsfaktoren

Für die nachfolgend aufgeführten Objekte sind Ertragsfaktoren (aus Kauffällen der letzten beiden Jahre) auf der Grundlage eigener Auswertungen und Erfahrungen des Gutachterausschusses sach- und marktgerecht ermittelt worden:

Ertragsfaktoren*

Objektart	Faktor
Freistehende Einfamilienhäuser	37,5 ± 10,5
Freistehende Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	32,0 ± 8,5
Doppelhaushälften/ Reihenhäuser	39,5 ± 7,5
Zweifamilienhäuser	28,0 ± 7,0

*) Erläuterung siehe Ziffer 8.3 (Seite 55)

5.2 Drei-/ Mehrfamilienhäuser/ gemischt genutzte Gebäude

Für die nachfolgend aufgeführten Objekte sind Liegenschaftszinssätze bzw. Ertragsfaktoren (aus Kauffällen der letzten beiden Jahre) auf der Grundlage eigener Auswertungen und Erfahrungen des Gutachterausschusses sach- und marktgerecht ermittelt worden:

Liegenschaftszinssätze

Objektart	Mittelwert mit Standardabweichung in %
Dreifamilienhäuser	1,4 ± 0,7
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis max. 20 %)	1,5 ± 1,1
Gemischt genutzte Gebäude (gew. Anteil über 20 bis 80 %)	1,7 ± 1,7

Ertragsfaktoren*

Objektart	Faktor
Dreifamilienhäuser	26,0 ± 5,5
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis max. 20 %)	23,0 ± 5,5
Gemischt genutzte Gebäude (gew. Anteil über 20 bis 80 %)	23,5 ± 11,0

5.3 Büro-/ Gewerbe-/ Industriegebäude

Für die nachfolgend aufgeführten Objekte sind Liegenschaftszinssätze bzw. Ertragsfaktoren (aus Kauffällen der letzten beiden Jahre) auf der Grundlage eigener Auswertungen und Erfahrungen des Gutachterausschusses sach- und marktgerecht ermittelt worden:

Liegenschaftszinssatz

Objektart	Mittelwert mit Standardabweichung in %
gewerblich genutzte Objekte (gewerblicher Anteil über 80 %)	3,0 ± 2,0

Ertragsfaktor*

Objektart	Faktor
gewerblich genutzte Objekte (gewerblicher Anteil über 80 %)	18,0 ± 6,0

*) Erläuterung siehe Ziffer 8.3 (Seite 55)

6 Wohnungs- und Teileigentum

6.1 Wohnungseigentum

6.1.1 Durchschnittspreise

Eigentumswohnungen – Erstverkauf (Neubau)

(50 – 120 m² Wohnfläche, bis max. 15 Wohneinheiten, einschl. Außenstellplatz und Bodenwertanteil, ohne Eigentumswohnungen in Seniorenresidenzen, keine ungewöhnlichen Verhältnisse)

Lage 1: Kernorte von Bad Lippspringe, Hövelhof, Delbrück, Salzkotten, Borchten

	2018	2019	2020	2021	2022
Ø Kaufpreis in €	219.000	231.000	281.000	277.000	304.000
Ø Wohnfläche in m ²	81	78	83	78	78
Ø Baujahr	Neubau	Neubau	Neubau	Neubau	Neubau
Anzahl der Kauffälle	39	52	85	94	62
Ø KP / WF in €/m²	2.700	2.950	3.310	3.550	3.910

Lage 2: Kernorte von Altenbeken, Lichtenau, Büren, Bad Wünnenberg, Ortsteile im Kreisgebiet

In Lage 2 lag keine ausreichende Anzahl auswertbarer Kauffälle vor.

Eigentumswohnungen – Weiterverkauf

(50 – 120 m² Wohnfläche, bis max. 15 Wohneinheiten, einschl. Außenstellplatz und Bodenwertanteil, ohne Eigentumswohnungen in Seniorenresidenzen, keine ungewöhnlichen Verhältnisse)

Lage 1: Kernorte von Bad Lippspringe, Hövelhof, Delbrück, Salzkotten, Borchten

Baujahre: 1990 - 2009	2018	2019	2020	2021	2022
Ø Kaufpreis in €	128.000	142.000	158.000	171.000	166.000
Ø Wohnfläche in m ²	75	77	77	81	74
Ø Baujahr	1995	1996	1996	1996	1995
Anzahl der Kauffälle	28	47	40	27	30
Ø KP / WF in €/m²	1.700	1.800	2.000	2.100	2.180

Baujahre: 1970 - 1989	2018	2019	2020	2021	2022
Ø Kaufpreis in €	102.000	118.000	130.000	144.000	151.000
Ø Wohnfläche in m ²	75	76	75	72	76
Ø Baujahr	1981	1981	1981	1981	1980
Anzahl der Kauffälle	23	22	16	23	27
Ø KP / WF in €/m²	1.340	1.530	1.700	2.000	1.970

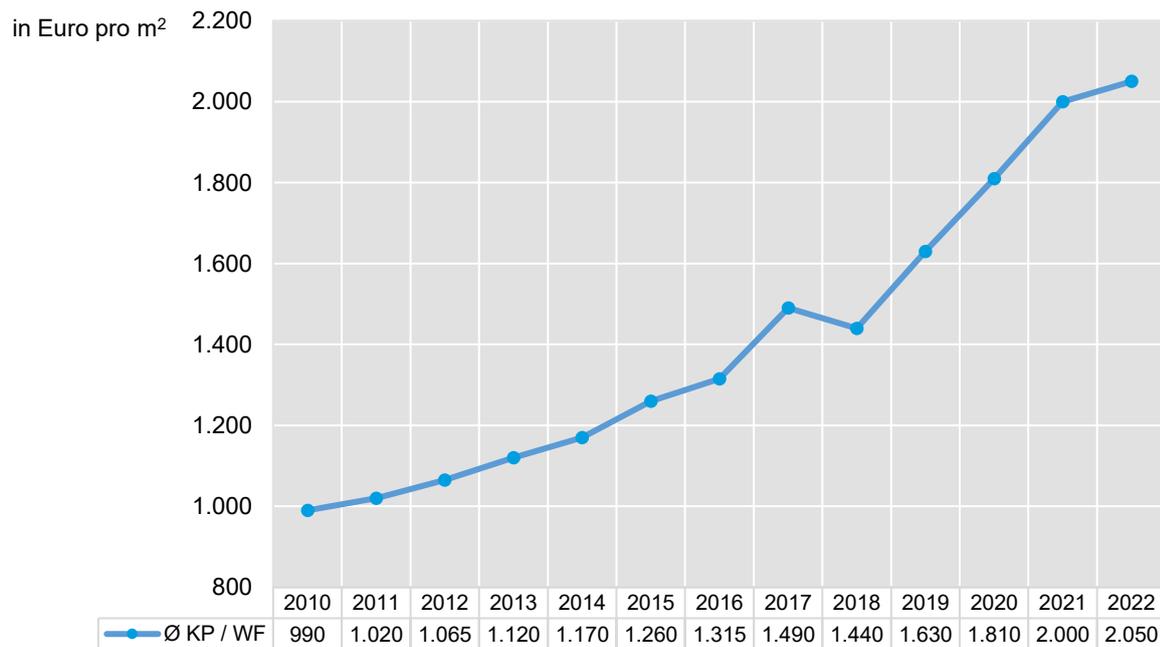
Lage 2: Kernorte von Altenbeken, Lichtenau, Büren, Bad Wünnenberg, Ortsteile im Kreisgebiet

Baujahre: 1990 - 2009	2018	2019	2020	2021	2022
Ø Kaufpreis in €	100.000	82.000	120.000	137.000	160.000
Ø Wohnfläche in m ²	78	72	88	83	87
Ø Baujahr	1997	1997	1996	1996	1998
Anzahl der Kauffälle	12	8	14	6	9
Ø KP / WF in €/m²	1.270	1.120	1.330	1.640	1.800

In Lage 2 lag mit den Baujahren 1970 – 1989 keine ausreichende Anzahl auswertbarer Kauffälle vor.

Durchschnittspreise Weiterverkauf Wohnungseigentum 2010 – 2022(50 – 120 m² Wohnfläche einschl. Außenstellplatz und Bodenwertanteil, ab Baujahr 1970)

Jahr	Anzahl	Ø Kaufpreis in €	Ø KP / WF in €/m ²	Ø Baujahr	Ø Alter in Jahren	Ø Wohnfläche in m ²
2010	73	78.900	990	1989	21	79
2011	63	76.600	1.020	1989	22	75
2012	85	80.300	1.065	1990	22	75
2013	78	87.800	1.120	1989	24	78
2014	100	88.000	1.170	1990	24	75
2015	93	96.000	1.260	1991	24	76
2016	80	99.000	1.315	1992	24	75
2017	88	118.000	1.490	1992	25	78
2018	94	109.000	1.440	1991	27	75
2019	109	128.000	1.630	1992	27	77
2020	96	149.000	1.810	1992	28	81
2021	86	158.000	2.000	1991	30	78
2022	84	163.000	2.050	1991	31	78

Durchschnittspreise Weiterverkauf Wohnungseigentum 2010 - 2022

6.1.2 Vergleichsfaktoren/ Immobilienrichtwerte

Für die nachfolgend aufgeführten Objekte sind Vergleichsfaktoren auf der Grundlage eigener Auswertungen und Erfahrungen des Gutachterausschusses sach- und marktgerecht ermittelt worden:

Vergleichsfaktoren* (in €/m²)
- (einschl. Außenstellplatz u. Bodenwertanteil) -

Lage - Kernbereich	Alter in Jahren						
	Neubau	5	10	15	20	25	30 und älter
Bad Lippspringe, Delbrück, Hövelhof, Salzkotten, Borchen	3.900 ± 325	3.500 ± 300	3.050 ± 300	2.850 ± 350	2.600 ± 350	2.350 ± 350	2.100 ± 350
Altenbeken, Lichtenau, Büren, Bad Wünnenberg, Ortsteile im Kreisgebiet					2200 + 350	1900 + 350	1.350 ± 350

* 50 – 120 m² Wohnfläche, bis max. 15 Wohneinheiten, einschl. Außenstellplatz u. Bodenwertanteil, ohne Eigentumswohnungen in Seniorenresidenzen, dem Alter entsprechender normaler Zustand, keine ungewöhnlichen Verhältnisse
Lage sowie Ausstattungsunterschiede, Wohnungsgröße und Zuschnitt sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen

Immobilienrichtwerte:

Zum Stichtag 01.01.2021 wurden für Eigentumswohnungen im Kreis Paderborn erstmals Immobilienrichtwerte veröffentlicht. Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage dargestellte durchschnittliche Lagewerte für Immobilien, bezogen auf ein für diese Lage typisches Normobjekt. Immobilienrichtwerte sind dementsprechend Vergleichsfaktoren mit einem räumlichen Bezug (§ 38 Abs. 1 GrundWertVO NRW).

Sie werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses des Kreises Paderborn stichtagbezogen als Wert in Euro pro m² Wohnfläche festgesetzt.

Immobilienrichtwerte stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des §193 BauGB dar und bilden unter sachverständiger Einschätzung die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren.

Das Ergebnis ersetzt jedoch nicht die Verkehrswertermittlung durch ein Gutachten eines Sachverständigen oder des Gutachterausschusses, bildet aber eine Orientierungshilfe auf dem Grundstücksmarkt. Die Immobilienrichtwerte bzw. Immobilienrichtwertkarten sowie einen Immobilienpreiskalkulator zur Bewertung einer Immobilie, stehen auf der Internetseite des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn unter www.kreis-paderborn.de/gutachterausschuss kostenlos zur Verfügung.

Im Teilmarkt Eigentumswohnungen wurden die Städte/ Gemeinden Altenbeken, Bad Wünnenberg, Büren und Lichtenau zu einer Richtwertzone zusammengefasst. In den anderen Städten/ Gemeinden des Kreises konnte jeweils ein Immobilienrichtwert pro Gemeinde ermittelt werden.

Mit dem Immobilienpreiskalkulator kann über die folgenden Angaben zum Objekt ein Schätzwert für die Immobilie inklusive Bodenwertanteil ermittelt werden:

- Baujahr
- Boden-/ Lagewert in €/m² (Bodenrichtwert)
- Anzahl der Wohneinheiten
- Wohnfläche in m²

Gemeinde	IRW 01.01.2021	IRW 01.01.2022	IRW 01.01.2023
Bad Lippspringe	1760	1920	1990
Hövelhof	1840	2020	2050
Delbrück	1780	1960	2030
Salzkotten	1930	2080	2100
Borchen	1880	2020	1950
Altenbeken	1550	1690	1690
Büren	1550	1690	1690
Bad Wünnenberg	1550	1690	1690
Lichtenau	1550	1690	1690

6.1.3 Liegenschaftszinssätze

Für die nachfolgend aufgeführten Objekte sind Liegenschaftszinssätze (aus Kauffällen der letzten beiden Jahre) auf der Grundlage eigener Auswertungen und Erfahrungen des Gutachterausschusses sach- und marktgerecht ermittelt worden:

Liegenschaftszinssätze

Objektart	Mittelwert mit Standardabweichung in %
- Erstverkauf (Neubau)	1,4 ± 0,3
- Weiterverkauf (bis 15 WE) – Vermietung unbekannt	1,1 ± 1,1
- Weiterverkauf (bis 15 WE) – Vermietung bekannt	1,7 ± 0,9

6.1.4 Ertragsfaktoren

Für die nachfolgend aufgeführten Objekte sind Ertragsfaktoren (aus Kauffällen der letzten beiden Jahre) auf der Grundlage eigener Auswertungen und Erfahrungen des Gutachterausschusses sach- und marktgerecht ermittelt worden:

Ertragsfaktoren*

Objektart	Faktor
- Erstverkauf (Neubau)	39,5 ± 4,0
- Weiterverkauf (bis 15 WE) – Vermietung unbekannt	29,0 ± 9,0
- Weiterverkauf (bis 15 WE) – Vermietung bekannt	26,0 ± 6,5

*) Erläuterung siehe Ziffer 8.3 (Seite 55)

6.2 Teileigentum

Im Jahr 2022 wurden im Kreis Paderborn (ohne Stadt Paderborn) 34 Tiefgaragenstellplätze (Erstverkäufe Teileigentum) mit einem Mittelwert von rd. 17.000 € (Spanne 5.000 – 21.500 €) veräußert. Weitere Kaufverträge über Teileigentum wurden im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn aufgrund der geringen Anzahl nicht differenziert ausgewertet.

7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

7.1 Bestellung neuer Erbbaurechte

Die Bestellung neuer Erbbaurechte wurde im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn aufgrund der geringen Anzahl nicht differenziert ausgewertet.

7.2 Erbbaurechte

Zur Ermittlung des Marktanpassungsabschlages für Erbbaurechte wurde die Kaufpreissammlung bebauter Grundstücke ausgewertet (Kauffälle der letzten 3 Jahre). Aus dieser Auswertung ergab sich folgender Marktanpassungsfaktor:

Marktanpassungsfaktor für bebaute Erbbaurechte

(inkl. Bodenwertanteil am Erbbaurecht)

Vorläufiger Sachwert	Faktor
200.000 € - 400.000 €	0,86*

*) Der Faktor erhöht sich bei jährlicher Betrachtung kontinuierlich!

Der Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor) kann je nach Alter und Ausstattung des Objekts um $\pm 0,05$ variieren.

Der Sachwertermittlung zur Ableitung der Marktanpassungsfaktoren lagen folgende Ansätze zugrunde:

Berechnung des Bodenwertanteils am Erbbaurecht:

Eingangsgrößen:

- Bodenrichtwert (ebf / KAG) – Erbbauzinssatz 3,0 %
- rechtlich zulässiger Erbbauzins bzw. tatsächlich gezahlter Erbbauzins
- Bodenwertanteil
Differenz x Vervielfältiger (Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages – 3,0 % Erbbauzins)

Berechnung des Wertes der baulichen Anlagen

siehe Modellbeschreibung Ziffer 8.1 (Sachwertfaktor)

Beispiel:Grundstücksgröße: 650 m²Bodenrichtwert: 200 €/m²

Erbbauzins: 3 %

Erbbaurechtsvertrag von 1982

Bodenwertverzinsung: 650 m ² x 200 €/m ² = 130.000 € x 0,03	3.900 €
tatsächlicher bzw. rechtlich möglicher jährlicher Erbbauzins zum Veräußerungszeitpunkt:	<u>325 €</u>
Differenz:	3.575 €
Vervielfältiger bei Restvertragslaufzeit von 59 Jahren mit 3 %:	27,506
Bodenwertanteil: 3.575 € x 27,506	98.334 €
Wert der baulichen und sonstigen Anlagen:	<u>200.000 €</u>
Vorläufiger Sachwert:	298.334 €
Marktanpassungsfaktor (Tabelle S. 45):	0,86
Marktangepasster Sachwert: 298.334 € x 0,86	256.567 €
Besondere objektspezifische Merkmale:	<u>0 €</u>
Sachwert:	rd. 257.000 €

7.3 Erbbaurechtsgrundstücke

Nach einer Analyse der Kaufpreissammlung (Kauffälle der letzten 5 Jahre) liegt beim Verkauf des Erbbaugrundstücks an den Erbbauberechtigten der Kaufpreis im Verhältnis zum Bodenrichtwert bei

Mittelwert mit Standardabweichung:

35 % ± 15 %

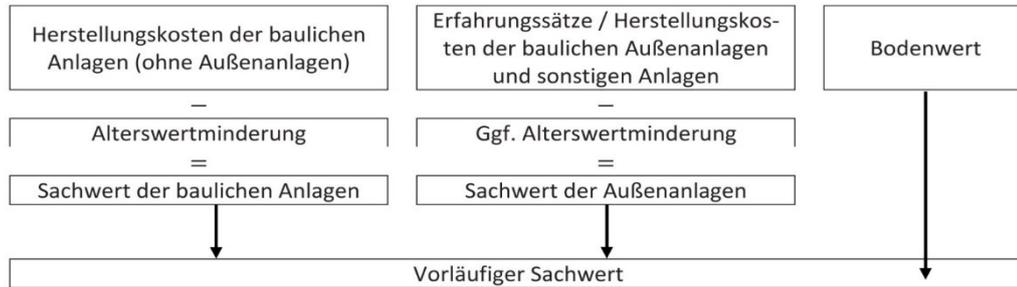
Die Städte und Gemeinden im Kreisgebiet treffen als Verkäufer tlw. hiervon abweichende Regelungen.

8 Modellbeschreibungen (Übersicht)

8.1 Sachwertfaktoren

Der Sachwertermittlung zur Ableitung der Sachwertfaktoren liegen folgende Ansätze zugrunde:

Bereinigter normierter Kaufpreis / Vorläufiger Sachwert = Sachwertfaktor



- Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)**

1 – 3 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser²

Keller-, Erdgeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder flach geneigtes Dach							
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5			
Standardstufe																					
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.01	655	725	835	1 005	1 260	1.02	545	605	695	840	1 050	1.03	705	785	900	1 085	1 360			
Doppel- und Reihenhäuser	2.01	615	685	785	945	1 180	2.02	515	570	655	790	985	2.03	665	735	845	1 020	1 275			
Reihenmittelhäuser	3.01	575	640	735	885	1 105	3.02	480	535	615	740	925	3.03	620	690	795	955	1 195			

Keller-, Erd-, Obergeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder flach geneigtes Dach							
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5			
Standardstufe																					
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.11	655	725	835	1 005	1 260	1.12	570	635	730	880	1 100	1.13	665	740	850	1 025	1 285			
Doppel- und Reihenhäuser	2.11	615	685	785	945	1 180	2.12	535	595	685	825	1 035	2.13	625	695	800	965	1 205			
Reihenmittelhäuser	3.11	575	640	735	885	1 105	3.12	505	560	640	775	965	3.13	585	650	750	905	1 130			

Erdgeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder flach geneigtes Dach							
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5			
Standardstufe																					
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.21	790	875	1 005	1 215	1 515	1.22	585	650	745	900	1 125	1.23	920	1 025	1 180	1 420	1 775			
Doppel- und Reihenhäuser	2.21	740	825	945	1 140	1 425	2.22	550	610	700	845	1 055	2.23	865	965	1 105	1 335	1 670			
Reihenmittelhäuser	3.21	695	770	885	1 065	1 335	3.22	515	570	655	790	990	3.23	810	900	1 035	1 250	1 560			

Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder flach geneigtes Dach							
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5			
Standardstufe																					
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.31	720	800	920	1 105	1 385	1.32	620	690	790	955	1 190	1.33	785	870	1 000	1 205	1 510			
Doppel- und Reihenhäuser	2.31	675	750	865	1 040	1 300	2.32	580	645	745	895	1 120	2.33	735	820	940	1 135	1 415			
Reihenmittelhäuser	3.31	635	705	810	975	1 215	3.32	545	605	695	840	1 050	3.33	690	765	880	1 060	1 325			

² einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17 %
³ Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser: 1,05

• Gebäudestandard – nach Standardmerkmalen und Standardstufen

Tabelle 1: Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser

Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale aufführen. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. Die in der Tabelle angegebenen Jahreszahlen beziehen sich auf die im jeweiligen Zeitraum gültigen Wärmeschutzanforderungen; in Bezug auf das konkrete Bewertungsobjekt ist zu prüfen, ob von diesen Wärmeschutzanforderungen abgewichen wird. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK (Jahr 2010).

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z. B. Natur-schiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walm-dach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitär-einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 – 2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendeckers)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6

- **Zu- oder Abschläge auf den Kostenkennwert**

Gebäudearten mit nicht ausgebautem Dachgeschoss bzw. mit Flachdach oder flach geneigtem Dach

Berücksichtigung des Grades der Nutzbarkeit des nicht ausgebauten Dachgeschosses

Dachgeschoss	Gebäudeart	BGF der DG-Ebene	zum Kostenkennwert für die jeweilige Gebäudeart	
			Zuschlag	Abschlag
nicht ausgebaut, aber zur Wohnfläche ausbaubar	1.02 / 1.12 / 1.22 / 1.32	wird angerechnet	---	---
nicht ausgebaut, zur Wohnfläche nicht ausbaubar, aber nutzbar*	1.02 / 1.12 / 1.32	wird angerechnet	---	4 – 12 %
	2.02 / 2.12 / 2.32			4 – 12 %
	3.02 / 3.12 / 3.32			4 – 12 %
	1.22 / 2.22 / 3.22			6 – 18 %
nicht ausgebaut, nicht nutzbar flach geneigtes Dach	1.03 / 1.13 / 1.33	wird nicht angerechnet	0 – 4 %	---
	2.03 / 2.13 / 2.33		0 – 4 %	
	3.03 / 3.13 / 3.33		0 – 4 %	
	1.23 / 2.23 / 3.23		0 – 6 %	
Flachdach	1.03 / 1.13 / 1.23 / 1.33	wird nicht angerechnet	---	---
	2.03 / 2.13 / 2.23 / 2.33			
	3.03 / 3.13 / 3.23 / 3.33			

*) die Nutzbarkeit von Dachgeschossen setzt eine lichte Höhe von ca. 1,25 Metern und ihre Begehbarkeit voraus; eine Begehbarkeit setzt eine feste Decke und die Zugänglichkeit voraus.

Gebäudearten mit nicht ausgebautem Dachgeschoss

Berücksichtigung eines vorhandenen DREMPELS

Gebäudeart	Zuschlag zum Kostenkennwert für die Gebäudeart ohne ausgebautes Dachgeschoss	
	6 m Trauflänge 8 m Giebelbreite Standardstufe 2	14 m Trauflänge 14 m Giebelbreite Standardstufe 4
1.02 / 2.02 / 3.02	7,5 %	2,5 %
1.12 / 2.12 / 3.12	5,5 %	2,0 %
1.22 / 2.22 / 3.22	10,5 %	3,5 %
1.32 / 2.32 / 3.32	6,5 %	2,5 %

Gebäudearten mit ausgebautem Dachgeschoss

Berücksichtigung eines fehlenden Drempels*

Gebäudeart	Abschlag am Kostenkennwert für die Gebäudeart mit ausgebautem Dachgeschoss	
	6 m Trauflänge 8 m Giebelbreite Standardstufe 2	14 m Trauflänge 14 m Giebelbreite Standardstufe 4
1.01 / 2.01 / 3.01	6,0 %	2,0 %
1.11 / 2.11 / 3.11	4,5 %	1,5 %
1.21 / 2.21 / 3.21	7,5 %	2,5 %
1.31 / 2.31 / 3.31	5,5 %	1,5 %

*) Es wird unterstellt, dass die Kostenkennwerte für Gebäude mit einer Drempelhöhe von 1 m gelten.

Gebäudearten mit ausgebautem Dachgeschoss

Berücksichtigung eines ausgebauten Spitzbodens

Gebäudeart	Zuschlag auf den Kostenkennwert für die Gebäudeart mit ausgebautem Dachgeschoss	
	40° - Dach 10 m Giebelbreite mit Drempel (1 m) Standardstufe 4	50° - Dach 14 m Giebelbreite mit Drempel (1 m) Standardstufe 2
1.01 / 2.01 / 3.01	7,5 %	14,0 %
1.11 / 2.11 / 3.11	5,5 %	10,5 %
1.21 / 2.21 / 3.21	9,5 %	17,5 %
1.31 / 2.31 / 3.31	7,0 %	13,0 %

Gebäudearten mit ausgebautem Dachgeschoss

Berücksichtigung von Staffelgeschossen

Gebäudeart	Zuschlag auf den Kostenkennwert für die Gebäudeart mit ausgebautem Dachgeschoss
1.01 / 2.01 / 3.01	2 – 5 %
1.11 / 2.11 / 3.11	2 – 5 %
1.21 / 2.21 / 3.21	2 – 5 %
1.31 / 2.31 / 3.31	2 – 5 %

- **Orientierungswerte für Herstellungskosten der von der NHK nicht erfassten Bauteile**
(Neubaukosten 2010)

Gauben		
Flachdachgaube	Grundbetrag (nach Standardstufen)	1.800 €
(einschl. Fenster)	zzgl. Kosten/m ² (Ansichtsfläche, Front)	1.100 €/m ²
Schleppdachgaube	Grundbetrag	1.900 €
(einschl. Fenster)	zzgl. Kosten/m ² (Ansichtsfläche, Front)	1.200 €/m ²
Satteldachgaube	Grundbetrag	2.100 €
(einschl. Fenster)	zzgl. Kosten/m ² (Ansichtsfläche, Front)	1.400 €/m ²
Balkone		
(einschl. Geländer, ISO-Korb, Dämmung, Abdichtung und Belag)	Grundbetrag	1.000 €
	zzgl. Kosten/m ²	750 €/m ²
Treppen		
Kelleraußentreppe (einschl. Tür, Geländer, Handlauf)		6.000 €
Außentreppe mit mehr als 3 Stufen (1 m breit, Beton, mit Belag)		400 €/Stufe
Vordächer		
Stahl/Zink	nach Dachfläche	150 €/m ²
Stahl/Edelstahl	nach Dachfläche	300 €/m ²
Stahl/Glas	nach Dachfläche	350 €/m ²

- **Herstellungswert für Garagen nach Ziffer 14**

14 Garagen²⁰

		Standardstufe		
		3	4	5
14.1	Einzelgaragen/Mehrfachgaragen ²¹	245	485	780
14.2	Hochgaragen	480	655	780
14.3	Tiefgaragen	560	715	850
14.4	Nutzfahrzeuggaragen	530	680	810

²⁰ einschließlich Baunebenkosten in Höhe von

Gebäudeart	14.1	12 %
Gebäudeart	14.2 – 14.3	15 %
Gebäudeart	14.4	13 %

²¹ Standardstufe 3: Fertiggaragen;
Standardstufe 4: Garagen in Massivbauweise;
Standardstufe 5: individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o.Ä., Wasser, Abwasser und Heizung

- Bezugsmaßstab – Brutto-Grundfläche
- Baupreisindex (Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes)
- übliche Gesamtnutzungsdauer im Durchschnitt 80 Jahre bei Wohngebäuden bzw. 60 Jahre für freistehende Garagengebäude

- **Modernisierungsgrad**

Modernisierungselemente	max. Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2

≤ 1 Punkt	=	nicht modernisiert
2 - 5 Punkte	=	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
6 - 10 Punkte	=	mittlerer Modernisierungsgrad
11 - 17 Punkte	=	überwiegend modernisiert
≥ 18 Punkte	=	umfassend modernisiert

Bei kernsanierten Objekten kann die Restnutzungsdauer bis zu 90 % der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer betragen. Durch die Kernsanierung wird das Gebäude in einen Zustand versetzt, der nahezu einem neuen Gebäude entspricht. Dazu wird das Gebäude zunächst bis auf die tragende Substanz zurückgebaut. Decken, Außenwände, tragende Innenwände und ggf. der Dachstuhl bleiben dabei in der Regel erhalten; ggf. sind diese zu ertüchtigen und / oder Instand zu setzen. Voraussetzungen für das Vorliegen einer Kernsanierung sind insbesondere die komplette Erneuerung der Dacheindeckung, der Fassade, der Innen- und Außenwände mit Ausnahme der tragenden Wände, der Fußboden, der Fenster, der Innen- und Außentüren sowie sämtlicher technischen Systeme wie z.B. der Heizung einschließlich aller Leitungen, des Abwassersystems einschließlich der Grundleitungen, der elektrischen Leitungen und der Wasserversorgungsleitungen, sofern diese technisch einwandfrei und als neubauähnlich und neuwertig zu betrachten sind. Im Einzelfall müssen nicht alle der vorgenannten Kriterien erfüllt sein. Unter diesen Voraussetzungen ist als Baujahr das Jahr der fachgerechten Sanierung zugrunde zu legen. Die teilweise noch verbliebene alte Bausubstanz oder der von neuen Gebäuden abweichende Zustand z.B. des Kellers ist durch einen Abschlag zu berücksichtigen.

Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

Modernisierungsgrad

Gebäudealter	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
	Modifizierte Restnutzungsdauer				
0	80	80	80	80	80
5	75	75	75	75	75
10	70	70	70	70	71
15	65	65	65	66	69
20	60	60	61	63	68
25	55	55	56	60	66
30	50	50	53	58	64
35	45	45	49	56	63
40	40	41	46	53	62
45	35	37	43	52	61
50	30	33	41	50	60
55	25	30	38	48	59
60	21	27	37	47	58
65	17	25	35	46	57
70	15	23	34	45	57
75	13	22	33	44	56
≥ 80	12	21	32	44	56

- Abschreibung (Alterswertminderung) linear
- Außenanlagen und Anschlussbeiträge

sehr einfach	:	3.500 €
einfach	:	8.500 €
durchschnittlich	:	13.500 €
aufwendig	:	20.500 €
- Der Bodenwert wurde auf der Grundlage des Bodenrichtwertes unter Berücksichtigung des Erschließungszustandes ermittelt. Abweichende Grundstückseigenschaften wurden durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

8.2 Liegenschaftszinssätze (Übersicht)

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 (aus Kauffällen der letzten beiden Jahre) auf der Grundlage eigener Auswertungen und Erfahrungen des Gutachterausschusses sach- und marktgerecht ermittelt worden:

Liegenschaftszinssätze

Objektart	Mittelwert mit Standardabweichung in %
Freistehende Einfamilienhäuser	0,3 ± 0,8
Freistehende Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	0,6 ± 0,8
Doppelhaushälften/ Reihenhäuser	0,6 ± 0,6
Zweifamilienhäuser	1,3 ± 0,6
Dreifamilienhäuser	1,4 ± 0,7
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis max. 20 %)	1,5 ± 1,1
Gemischt genutzte Gebäude (gew. Anteil über 20 bis 80 %)	1,7 ± 1,7
Gewerblich genutzte Objekte (gewerblicher Anteil über 80 %)	3,0 ± 2,0
Eigentumswohnungen	
- Erstverkauf (Neubau)	1,4 ± 0,3
- Weiterverkauf (bis 15 WE) – Vermietung unbekannt	1,1 ± 1,1
- Weiterverkauf (bis 15 WE) – Vermietung bekannt	1,7 ± 0,9

Der Berechnung der Liegenschaftszinssätze wurden im Wesentlichen Mietansätze der Mietwertübersicht 01.01.2021 (Ziffer 9 des Grundstücksmarktberichtes 2022) bzw. Mieten aus den Auswertungen der Kaufverträge bebauter Grundstücke, 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.

8.3 Ertragsfaktoren (Übersicht)

Der Ertragsfaktor dient der überschlägigen Ermittlung des Verkehrswertes (sog. Maklermethode) durch Multiplikation des Jahresrohertrages (Nettokaltmiete) mit dem jeweiligen Ertragsfaktor 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 wurden folgende Ertragsfaktoren (aus Kauffällen der letzten beiden Jahre) ermittelt:

Ertragsfaktoren	
Objektart	Faktor
Freistehende Einfamilienhäuser	37,5 ± 10,5
Freistehende Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	32,0 ± 8,5
Doppelhaushälften/ Reihenhäuser	39,5 ± 7,5
Zweifamilienhäuser	28,0 ± 7,0
Dreifamilienhäuser	26,0 ± 5,5
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis max. 20 %)	23,0 ± 5,5
Gemischt genutzte Gebäude (gew. Anteil über 20 bis 80 %)	23,5 ± 11,0
Gewerblich genutzte Objekte (gewerblicher Anteil über 80 %)	18,0 ± 6,0
Eigentumswohnungen	
- Erstverkauf (Neubau)	39,5 ± 4,0
- Weiterverkauf (bis 15 WE) – Vermietung unbekannt	29,0 ± 9,0
- Weiterverkauf (bis 15 WE) – Vermietung bekannt	26,0 ± 6,5

Beispiel: Doppelhaushälfte

Monatliche Nettokaltmiete: 800 €

Verkehrswert: 800 € x 12 x 39,5 = 379.200 €

9 Mieten und Pachten

9.1 Wohnraummieten 01.01.2023

Mietwerte (Nettokaltmiete) in €/m² Wohnfläche
- mittlere Wohnlage mit Wohnungsgrößen von 60 bis 100 m² -

Stadt/ Gemeinde bzw. Ortsteile (OT)	Baujahr bzw. Jahr der Vollmodernisierung				
	bis 1989*	1990 - 1999	2000 - 2009	2010 - 2020	Neubau
<u>Kernorte:</u> Bad Lippspringe/ Borchon (Nordborchon und Kirchborchon)/ Delbrück/ Hövelhof/ Salzkotten	6,40	6,50	7,00	8,20	9,50
<u>Borchon OT:</u> Alfen/ Dörenhagen/ Etteln <u>Delbrück OT:</u> Anreppen/ Bentfeld/ Boke/ Hagen/ Lippling/ Ostenland/ Schöning/ Steinhorst/ Westenholz <u>Hövelhof OT:</u> Espeln/ Hövelriege/ Klausheide/ Riege <u>Salzkotten OT:</u> Mantinghausen/ Niederntudorf/ Oberntudorf/ Scharmede/ Upsprunge/ Thüle/ Verne	5,10	5,20	5,60	6,60	7,60
<u>Kernorte:</u> Altenbeken/ Bad Wünnenberg/ Büren/ Lichtenau <u>Altenbeken OT:</u> Buke/ Schwaney <u>Büren OT:</u> Wewelsburg <u>Lichtenau OT:</u> Atteln	4,90	5,00	5,40	6,30	7,30
<u>Bad Wünnenberg OT:</u> Bleiwäsche/ Fürstenberg/ Haaren/ Helmern/ Leiberg <u>Büren OT:</u> Ahdn/ Barkhausen/ Brenken/ Harth/ Hegensdorf/ Siddinghausen/ Steinhäusen/ Weiberg/ Weine <u>Lichtenau OT:</u> Asseln/ Blankenrode/ Dalheim/ Ebbinghausen/ Grundsteinheim/ Hakenberg/ Henglarn/ Herbram/ Holtheim/ Husen/ Iggenhausen/ Kleinenberg <u>Salzkotten OT:</u> Schwelle/ Verlar	4,70	4,80	5,20	5,80	6,50

Die angegebenen Werte in €/m² sind Mittelwerte. Abweichungen vom Mittelwert in Bezug auf die Lage und Ausstattung innerhalb der Kernstädte bzw. Stadt- und Ortsteile sind durch Zu- oder Abschläge von bis zu **10 %** zu berücksichtigen.

* = Zustand bei durchschnittlichem Ausbau und durchschnittlicher Instandhaltung (z.B. Zentralheizung, Fenster mit Isolierverglasung) mit einem Ausstattungsstandard der 1980er-Jahre, aber keine neuzeitlichen Dämmmaßnahmen der Außenhaut nach Energieeinsparverordnung. Bei unterlassener Instandhaltung sind Abschläge bis zu **1,00 €/m²** zu berücksichtigen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Paderborn hat die vorstehende Mietwertübersicht für frei finanzierte Wohnungen gemäß § 39 GrundWertVO NRW abgeleitet durch Auswertung

- der aktuellen Mietangebote in der örtlichen Presse
- der aktuellen Mietangebote im Internet
- eigener Erhebungen

Die Mietwertübersicht berücksichtigt Mieten aus den letzten sechs 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 Apartments 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 50 €/Monat** und für **Stellplätze / Carports bis 25 €/Monat**.
- Die Mietwertübersicht gilt für Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern mit einer **Wohnfläche von 60 m² bis 100 m²**. Bei Mietwohnungen mit einer **Wohnfläche von 40 m² bis 60 m²** ist ein **Zuschlag bis 15 %**, bei Apartments mit einer Größe von **bis zu 40 m²** ein **Zuschlag von bis zu 30 %**, bei Wohnungen mit einer **Wohnfläche von mehr als 100 m² bis etwa 130 m²** ein **Abschlag bis 10 %** angemessen.
 Die Mietwertübersicht gilt in den Kernorten auch für **Einfamilienhäuser** mit einer **Wohnfläche von 110 m² bis 150 m²**.
- Der angegebene Wert gibt den normalen Standard einer **abgeschlossenen Wohnung** in der jeweiligen Kategorie wieder (durchschnittlich ausgestattete Wohnung mit Zentralheizung, Bad/Dusche und WC).
- Bei vollmodernisierten **Altbauten** ist das Jahr der Vollmodernisierung als Baujahr anzuhalt. Eine Vollmodernisierung liegt nur dann vor, wenn die Wohnung in Bezug auf Ausstattung und Beschaffenheit im Wesentlichen einer zum 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 die Garagen in den Mieten der Mietwertübersicht enthalten.

9.2 Auszug aus dem Mietpreis-Atlas für Ostwestfalen – Stand 2020

Altenbeken	€/m ²	Bad Lippspringe	€/m ²
EH Citylage	4,50 bis 6,00	EH Citylage	6,00 bis 10,00
EH Ortsteil	4,00 bis 5,00	EH Ortsteil	5,00 bis 7,00
Büro	4,00 bis 5,50	Büro	4,50 bis 7,00
Gewerberäume (z.B. Lager- u. Produktionsräume)	2,00 bis 3,00	Gewerberäume (z.B. Lager- u. Produktionsräume)	2,00 bis 4,00
Bad Wünnenberg	€/m ²	Borchen	€/m ²
EH Citylage	4,50 bis 6,50	EH Citylage	4,50 bis 7,00
EH Ortsteil	4,00 bis 5,00	EH Ortsteil	4,00 bis 6,00
Büro	4,00 bis 5,50	Büro	4,50 bis 7,00
Gewerberäume (z.B. Lager- u. Produktionsräume)	2,00 bis 3,00	Gewerberäume (z.B. Lager- u. Produktionsräume)	2,00 bis 4,00
Büren	€/m ²	Delbrück	€/m ²
EH Citylage	4,50 bis 7,50	EH Citylage	6,00 bis 10,00
EH Ortsteil	4,00 bis 5,50	EH Ortsteil	5,00 bis 7,00
Büro	4,00 bis 6,00	Büro	4,50 bis 7,00
Gewerberäume (z.B. Lager- u. Produktionsräume)	2,00 bis 3,50	Gewerberäume (z.B. Lager- u. Produktionsräume)	2,50 bis 4,50
Hövelhof	€/m ²	Lichtenau	€/m ²
EH Citylage	6,00 bis 10,00	EH Citylage	4,50 bis 6,00
EH Ortsteil	5,00 bis 7,00	EH Ortsteil	4,00 bis 5,00
Büro	4,50 bis 7,00	Büro	4,00 bis 5,50
Gewerberäume (z.B. Lager- u. Produktionsräume)	2,50 bis 4,50	Gewerberäume (z.B. Lager- u. Produktionsräume)	2,00 bis 3,00
Salzkotten	€/m ²		
EH Citylage	6,00 bis 10,00		
EH Ortsteil	5,00 bis 7,00		
Büro	4,50 bis 7,00		
Gewerberäume (z.B. Lager- u. Produktionsräume)	2,00 bis 4,00		

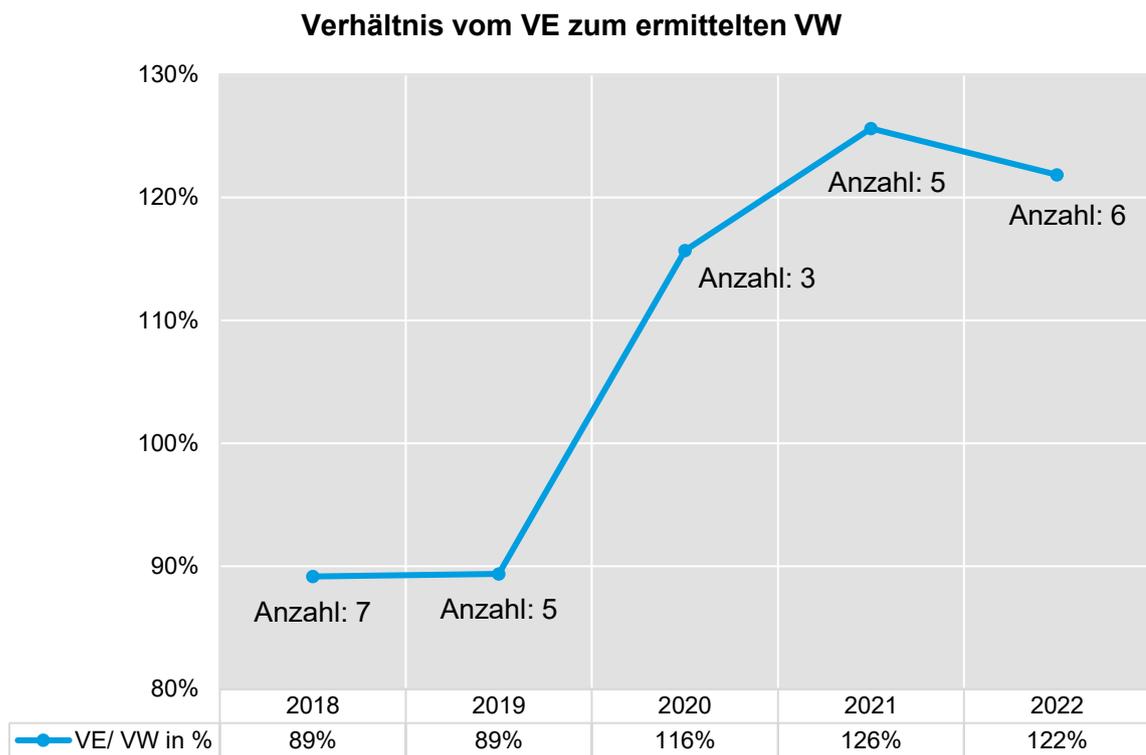
Quelle: IHK (Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld)

Der vollständige Mietpreis-Atlas Ostwestfalen 2020 ist unter folgender Adresse im Internet abrufbar:
www.bielefeld.ihk.de

10 Weitere Informationen

10.1 Zwangsversteigerungen

Im Kreis Paderborn (ohne Stadt Paderborn) wurden im letzten Jahr 6 Objekte zwangsversteigert. Die Anzahl und das Verhältnis vom Versteigerungserlös (VE) zum ermittelten Verkehrswert (VW) in den letzten 5 Jahren ergibt sich wie folgt:



10.2 Angebot an kommunalem Wohnbauland

Nach Mitteilung der Städte und Gemeinden kann im Jahre 2023 voraussichtlich das nachfolgend aufgeführte kommunale Wohnbauland bereitgestellt werden (voraussichtliche Kaufpreise inkl. Vermessungs- und Erschließungskosten sowie Kanalanschlussbeiträgen). Kosten für Ausgleichsmaßnahmen sind nur bedingt berücksichtigt.

Stadt / Gemeinde	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	Kaufpreis (€/m ²)
Altenbeken	insgesamt	0	
Bad Lippspringe	insgesamt	0	
Bad Wünnenberg	insgesamt	13	
- Wünnenberg	Auf der Iserkuhle	1	rd. 108
- Wünnenberg	Auf der Iserkuhle (Mietwohnungen)	3	rd. 119
- Haaren	Salmens Feld	4	rd. 95
- Helmern	Stuckenweg	5	nicht bekannt
Borchen	insgesamt	3	
- Alfen	Dolskamp	1	rd. 144
- Nordborchen	Unterm Hessenberg	2	nicht bekannt
Büren	insgesamt	25	
- Ahden	Auf dem Zickeberge Ost	4	rd. 111
- Steinhausen	Niederfeld II	19	nicht bekannt
- Wewelsburg	Vor´m Hagen II	2	rd. 118
Delbrück	insgesamt	35	
- Boke	Remmert´s Kamp	8	rd. 99
- Hagen	Lipshof	9	rd. 97
- Ostenland	Horstfeld 2	18	nicht bekannt
Hövelhof	insgesamt	40	
- Hövelhof	Portemeiers Kreuz	40	rd. 196 *
Lichtenau	insgesamt	11	
- Lichtenau	Markus Linde VI	3	170 - 195
- Atteln	Hottenbergsfeld III	1	rd. 133
- Hakenberg	Buchenweg	7	107 - 139
Salzkotten	insgesamt	10	
- Mantinghausen	Hohlswegskamp 2. BA	1	rd. 73
- Oberntudorf	Almeschlag-Nord	6	rd. 98
- Niederntudorf	Auf dem Kesberg	2	rd. 82
- Thüle	Am Eichenwald	1	nicht bekannt

* = vorläufiger Kaufpreis (endgültige Kalkulation kann abweichen)

Alle vorstehenden Angaben, insbesondere die Preisangaben, sind unverbindlich. Damit stellen die Städte und Gemeinden insgesamt 137 Baugrundstücke im Jahre 2023 zur Verfügung (2022: 304).

10.3 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 (Baukosten)
- Index für Wohnungsmieten NRW
- Index für Verbraucherpreise
- Zinssatz für Hypothekarkredite auf Wohngrundstücke

sowie die

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

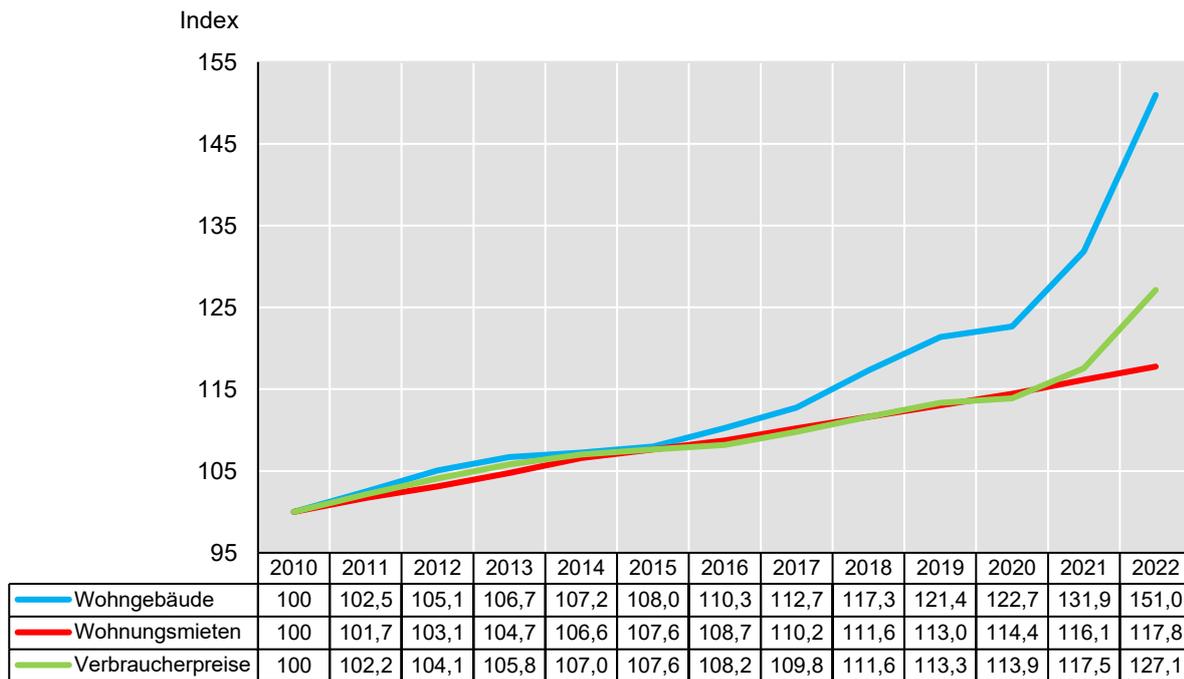
Hieraus ist für das Jahr **2022** gegenüber dem Vorjahr eine Veränderung erkennbar:

⇒	Neubau von Wohngebäuden NRW (Baukosten) um	+ 14,5 %
⇒	Wohnungsmieten NRW um	+ 1,4 %
⇒	Verbraucherpreise um	+ 8,2 %
⇒	Kaufverträge Kreis PB (ohne Stadt) um	- 9,0 %
⇒	Einwohnerzahl Kreis PB (ohne Stadt) um	+ 1,5 %

bei

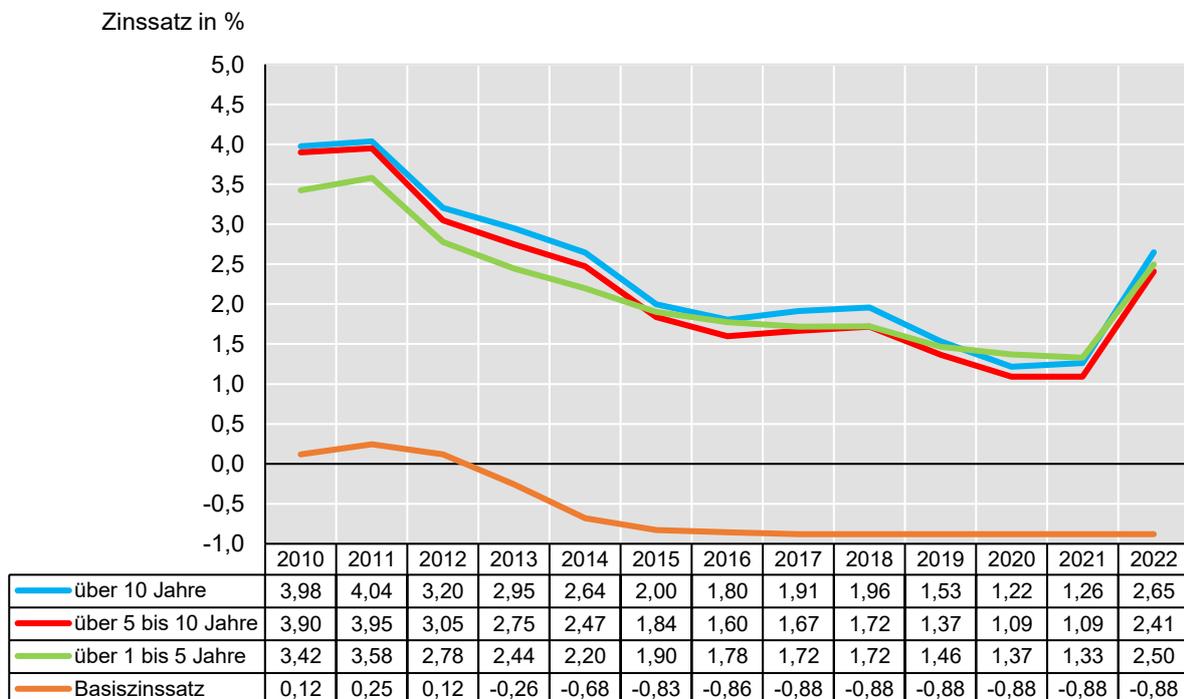
- ⇒ einem Zinsniveau für Hypothekarkredite (Laufzeit über 5 bis 10 Jahre) \emptyset 2,4 %

Preisindizes für Wohngebäude/ Wohnungsmieten/ Verbraucherpreise



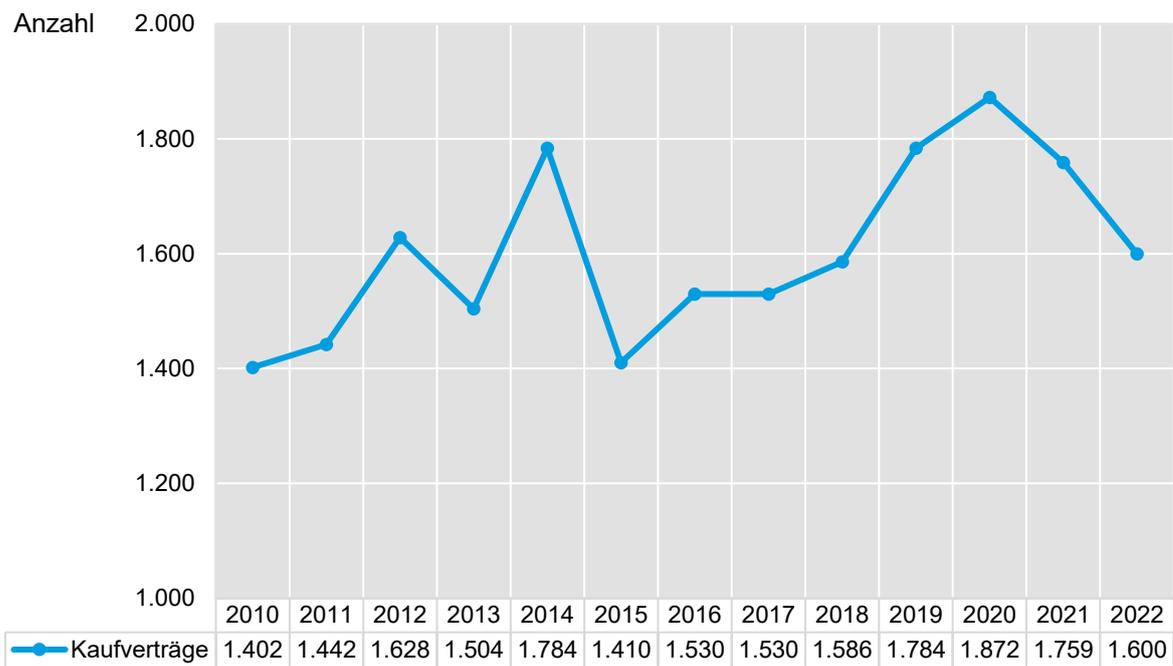
Quelle: IT.NRW bzw. Statistisches Bundesamt

Zinssatz für Hypothekarkredite - Wohngrundstücke

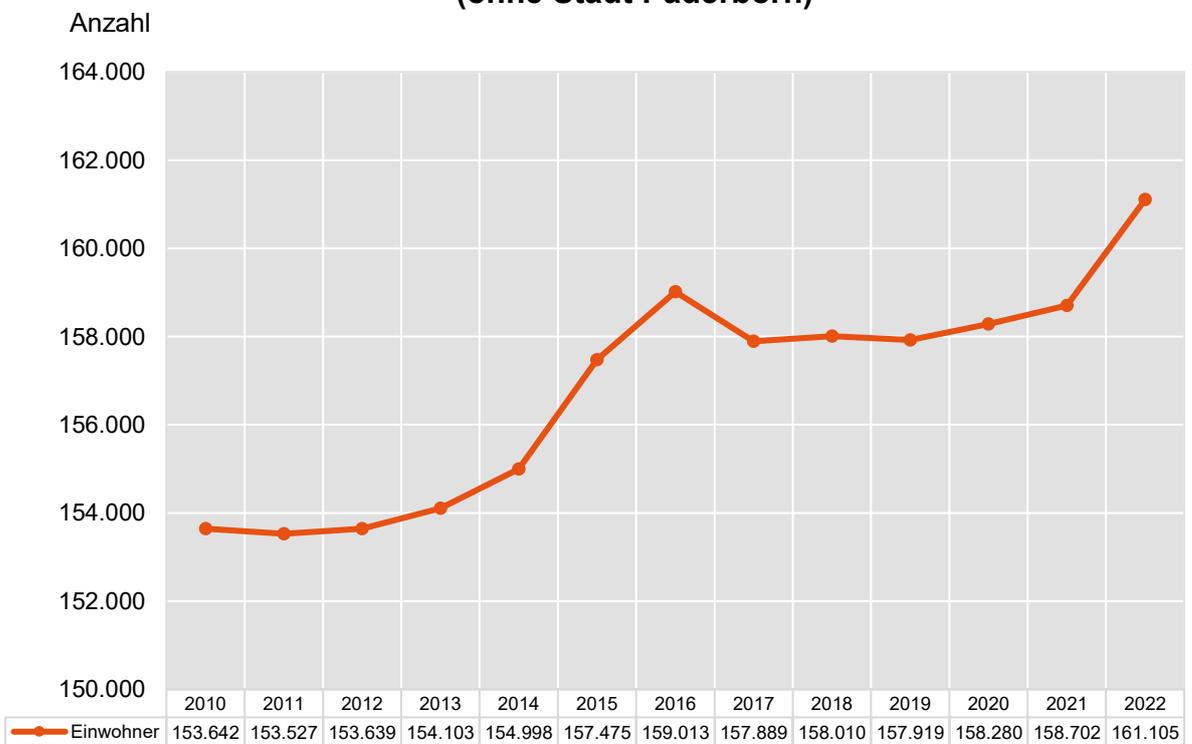


Quelle: Deutsche Bundesbank

Entwicklung der Anzahl der Kaufverträge des Kreises Paderborn (ohne Stadt Paderborn)



Entwicklung der Einwohnerzahl im Kreis Paderborn (ohne Stadt Paderborn)



**Einwohner und Flächengrößen der Städte und Gemeinden
im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
im Kreis Paderborn**

Stadt / Gemeinde	Einwohner - Hauptwohnsitz - (Stand 31.12.2022) (Quelle: Städte, Gemeinden)	Veränderung gegenüber 2021 in %	Flächengröße in km ²
Altenbeken	9.313	+ 1,7	76,23
Bad Lippspringe	17.370	+ 2,6	50,96
Bad Wünnenberg	12.554	+ 0,9	161,28
Borchen	13.929	+ 1,3	77,17
Büren	21.778	+ 1,2	170,87
Delbrück	32.585	+ 1,7	157,27
Hövelhof	16.746	+ 1,8	70,73
Lichtenau	11.164	+ 1,5	192,33
Salzkotten	25.666	+ 1,1	109,60
Summen	161.105	+ 1,5	1.066,44

Für den Bereich der Stadt Paderborn (156.869 Einwohner) ist ein eigener Gutachterausschuss eingerichtet (siehe Ziffer 10.6).

10.4 Gebühren für Gutachten

Für die Erstattung von Gutachten werden Gebühren und Auslagen nach dem Kostentarif (VermWertKostT) als Anlage zur Vermessungs- und Wertermittlungskostenordnung - VermWertKostO NRW - erhoben. Die Kosten betragen i.d.R. bei einem Wert bis 1 Mio. Euro 0,2 % des Wertes zuzüglich 1.400 Euro. Für Gutachten über Miet- und Pachtwerte ist für die Berechnung der zwölfwache jährliche Miet- oder Pachtwert zugrunde zu legen. Somit ergeben sich Kosten bei Gutachten über bebaute und unbebaute Grundstücke z.B. zu:

Wert:	75.000 €	Gebühr:	1.550 €
Wert:	150.000 €	Gebühr:	1.700 €
Wert:	200.000 €	Gebühr:	1.800 €
Wert:	300.000 €	Gebühr:	2.000 € (jeweils zuzüglich Auslagen u. MwSt.)

Besonderheiten sind durch Zuschläge zu berücksichtigen.

Nähere Auskünfte erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn (siehe Ziffer 11.1).

10.5 Amtliche Informationen

Amtliche Informationen der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen sind unter der Internetadresse 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 Boden- und Immobilienrichtwerte für alle Städte und Gemeinden in Nordrhein-Westfalen eingesehen werden. Die Grundstücksmarktberichte einschließlich der für die Wertermittlung erforderlichen Daten werden kostenfrei zur Verfügung gestellt.

Jedermann kann mündlich oder schriftlich Auskunft über die Boden- und Immobilienrichtwerte durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhalten. Schriftliche Auskünfte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sind kostenpflichtig. Die Gebühren sind nach Aufwand zu berechnen. Boden- und Immobilienrichtwertkarten sind öffentlich und können ganz oder auszugsweise gegen Gebühr erworben werden.

Die Boden- und Immobilienrichtwerte können im Internet über

www.kreis-paderborn.de/gutachterausschuss und www.boris.nrw.de

abgerufen werden.

Die Kaufpreissammlung unterliegt dem Datenschutz. Neben den allgemeinen Schutzbestimmungen nach dem Datenschutzgesetz NRW bestehen durch die Grundstückswertermittlungsverordnung (GrundWertVO NRW) 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 sind kostenpflichtig.

Nähere Auskünfte erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn (siehe Ziffer 11.1).

10.6 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, Am Hoppenhof 33, 33104 Paderborn (☎ 05251 – 8816280 oder 8816284) sowie über das Internet unter

www.boris.nrw.de

erhältlich.

10.7 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, Bezirksregierung Köln, Zeughausstraße 2-10, 50667 Köln, sowie über das Internet unter

www.boris.nrw.de

erhältlich.

11 Kontakte und Adressen

11.1 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Zur Vorbereitung und Durchführung seiner Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle, die beim Amt für Kataster, Geoinformation und Vermessung des Kreises Paderborn eingerichtet ist.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Paderborn
Aldegreverstraße 10 – 14
33102 Paderborn

Die Mitarbeiter der Geschäftsstelle erreichen sie im Kreishaus Gebäude A in der zehnten Etage.

Montag bis Freitag	8.30 - 12.00 Uhr	
Donnerstags	14.00 - 16.00 Uhr	oder nach Vereinbarung

Kontakt

E-Mail: gutachterausschuss@kreis-paderborn.de

Telefax: 05251 308 – 896209

Internetseite: www.kreis-paderborn.de/gutachterausschuss

Ansprechpartner:

Paul Schmalz	Tel.: 05251 308 – 6209 (Leiter der Geschäftsstelle)
Helga Karhan	Tel.: 05251 308 – 6291 (stellv. Leiterin der Geschäftsstelle)
Heinz-Josef Glahe	Tel.: 05251 308 – 6292
Ulrike Susewind	Tel.: 05251 308 – 6293
Herbert Jakobs	Tel.: 05251 308 – 6294
Jana Ottensmeier	Tel.: 05251 308 – 6295
Bernhard Bohnenpoll	Tel.: 05251 308 – 6296
Birgit Hübener	Tel.: 05251 308 – 6297
Malin Albrecht	Tel.: 05251 308 – 6229

11.2 Besetzung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn

Vorsitzender:

Dipl.-Ing. Axel Gurok, Ltd. Kreisvermessungsdirektor

Stellvertretender Vorsitzender:

Dipl.-Ing. Steffen Jahn, Kreisvermessungsdirektor

Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter:

Dipl.-Ing. Wolfgang Just, Architekt

Dipl.-Ing. Johannes Leßmann, Kreisvermessungsdirektor

Ehrenamtliche Gutachter:

Dipl.-Betriebsw. (FH) Bianca Claudia Born, Betriebswirtin

Dipl.-Ing. Andreas Breithaupt, Architekt

Dipl.-Ing. Franz-Josef Brinkmann, Vermessungsingenieur

Dipl.-Ing. Jürgen Cramer, Bauingenieur

Dipl.-Ing. (FH) Jytte Droste, Architektin

Dipl.-Ing. Eberhard Großekathöfer, Bauingenieur

Dipl.-Ing. Michael Klosson, Architekt

Dipl.-Forstwirt Dr. Uwe Meyer, Forstdirektor

Dipl.-Ing. agr. Egmont Rudolphi, ö.b.v. Sachverständiger

Dipl.-Ing. Michael Schmidt, Architekt

Ing. (grad.) Hubert Wasmuth, Architekt

Dipl.-Ing. Hubert Wewer, Architekt

Vertreter des Finanzamtes:

StAfr Yvonne Leifeld

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Paderborn

www.kreis-paderborn.de/gutachterausschuss
www.boris.nrw.de

