



Grundstücksmarktbericht **2011**

für die Städte

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

für die Gemeinden

Altenbeken, Borcheln, Hövelhof

Berichtszeitraum 01.01. – 31.12.2010



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Paderborn

Herausgeber: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Paderborn

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

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

Auskünfte

- **zum Grundstücksmarktbericht:** Telefon: (05251) 308 930 - Herr Gurok
(05251) 308 933 - Herr Brinkmann
Telefax: (05251) 308 899331
E-Mail: gutachterausschuss@kreis-paderborn.de

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

- **Bodenrichtwerte und Grund-
stücksmarktbericht im Internet** www.kreis-paderborn.de/gutachterausschuss
www.boris.nrw.de

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

Paderborn, im März 2011

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

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	5
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	8
3. Gutachterausschuss.....	8
3.1 Aufgaben des Gutachterausschusses	8
3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle	9
4. Grundstücksmarkt 2010	10
4.1 Umsatz im Jahre 2010	10
4.2 Umsatzentwicklung 2005 – 2010	11
5 Unbebaute Grundstücke	14
5.1 Umsatz - Unbebaute Grundstücke (inkl. Teilflächen)	14
5.2 Umsatz - Individueller Wohnungsbau	15
5.3 Preisentwicklung - Wohnbauland.....	16
5.4 Geschosswohnungsbau.....	16
5.5 Umsatz - Gewerbliche Bauflächen.....	17
5.6 Preisentwicklung - Gewerbliche Bauflächen.....	17
5.7 Umsatz - land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	18
5.8 Preisentwicklung – land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen	19
5.9 Bauerwartungsland, Rohbauland.....	19
6. Bebaute Grundstücke.....	20
6.1 Umsatz - Bebaute Grundstücke.....	20
6.2 Preisentwicklung - Bebaute Grundstücke.....	21
7. Preisentwicklung - Wohnungseigentum.....	22
8. Bodenrichtwerte.....	24
8.1 Bodenrichtwertkarten	24
8.2 Übersicht über gebietstypische Bodenrichtwerte.....	27
9. Für die Wertermittlung erforderliche Daten	31
9.1 Bodenpreisindexreihen	31
9.1.1 Bodenpreisindexreihe für Wohnbauland (auf der Basis der Kaufpreise).....	31
9.1.2 Bodenpreisindexreihe für Ackerland (auf der Basis der Kaufpreise)	32
9.2 Umrechnungskoeffizienten	32
9.2.1 Umrechnungskoeffizienten für Wohnbauland (§ 12 ImmoWertV)	32
9.2.2 Umrechnungskoeffizienten für Ackerland	33
9.3 Marktorientierte Liegenschaftszinssätze.....	34
9.4 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke.....	35
9.4.1 Gebädefaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	35
9.4.2 Gebädefaktoren für gebrauchte Doppelhaushälften und Reihenhäuser	36
9.4.3 Gebädefaktoren für Eigentumswohnungen	36
9.4.4 Ertragsfaktoren.....	37
9.5 Marktanpassungsfaktoren.....	37
9.5.1 Sachwertfaktoren für gebrauchte freistehende Einfamilienhäuser	38
9.5.2 Erbbaurechts- oder Erbbaugrundstücksfaktoren (§ 14 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV)	40
9.6 Bodenwerte von Grundstücken mit Erbbaurechten	41

10.	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	41
11.	Mietwertübersicht.....	45
11.1	Mietwertübersicht – Wohnraummieten 01.01.2011	45
11.2	Auszug aus dem Mietpreis-Atlas Ostwestfalen der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld – Stand 2010	48
12.	Weitere Informationen	49
12.1	Angebot an kommunalem Wohnbauland im Jahre 2011 (Stand 01.01.2011)	49
12.2	Gebühren für Gutachten	51
12.3	Auskunft über Bodenrichtwerte / Auskunft aus der Kaufpreissammlung.....	52
12.4	Grundstücksmarkt in der Stadt Paderborn.....	52
12.5	Überregionaler Grundstücksmarktbericht	52
12.6	Amtliche Informationen zum Immobilienmarkt - <i>BORISplus.NRW</i>	53
12.7	Besetzung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn	53

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

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

Veränderungen gegenüber dem Vorjahr

- **Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr um 18 % gestiegen**

150 Mio. € wurden im Jahre 2010 auf dem Grundstücksmarkt im Kreis Paderborn (ohne Stadt Paderborn) umgesetzt, rd. 18 % mehr als im Vorjahr. Die Anzahl der Kaufverträge stieg um rd. 12,6 %.

Jahr	Mio. €
2007	136
2008	144
2009	127
2010	150

- **Anzahl Bauplatzverkäufe in 2010 gestiegen**

2010 wurden 219 Bauplätze verkauft, rd. 22 % mehr gegenüber 2009. Davon haben die Städte und Gemeinden 138 Bauplätze (rd. 63 %) verkauft (2009: 105); 81 Bauplätze (2009: 75) wurden auf dem privaten Grundstücksmarkt umgesetzt.

Jahr	Bauplätze
2007	197
2008	170
2009	180
2010	219

- **Wohnbaulandpreise und Bodenrichtwerte überwiegend konstant**

Die Preise für das **private Bauland** sind 2010 gegenüber dem Vorjahreszeitraum im Durchschnitt konstant geblieben bis leicht gestiegen.

Vereinzelt wurden Bodenrichtwerte angepasst ($\pm 5 \text{ €/m}^2$).

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

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

Durchschnittliches Preisniveau (ohne Erschließungskosten)		
Grundstücksgröße 200 – 900 m ²		
Jahr	Kernbereiche	Stadt-/Ortsteile
	€/m ²	€/m ²
2006	147	68
2007	155	73
2008	151	66
2009	135	63
2010	135	68

- **Gewerbebaulandpreise stagnieren**

Im Jahre 2010 sind bei den gewerblichen Grundstücksverkäufen 25 Kauffälle zu verzeichnen (Vorjahr 15). Der Anteil der kommunalen Verkäufe (Städte und Gemeinden) lag im Jahre 2010 bei 60 % der Gesamtverkäufe. Das Preisniveau ergab sich im Mittel zu rd. 23,50 €/m² (Spanne 9 – 43 €/m²) und lag damit etwa auf dem Vorjahresniveau.

• **Preisniveau landwirtschaftlicher Nutzflächen leicht gestiegen**

Beim Verkauf landwirtschaftlicher Nutzflächen ist der Flächenumsatz etwa konstant geblieben und der Geldumsatz um rd. 7,5 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Das durchschnittliche Preisniveau ist gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen (+ 2 %). Der Durchschnittspreis für Ackerland lag bei rd. 2,15 €/m², für Grünland bei 1,60 €/m².

• **Anzahl der Verkäufe von Eigenheimen um 14 % gestiegen; Anzahl der Verkäufe von Eigentumswohnungen um 30 % gestiegen**

Von den 716 Kaufverträgen über bebaute Grundstücke entfielen 624 = rd. 87 % auf den individuellen Wohnungsbau. 2010 wurden 13 **neue** Eigenheime (Baujahr 2009/2010) (2009: 10) und 43 **neue** Eigentumswohnungen (Baujahr 2009/2010) (2009: 22) veräußert.

Jahr	Eigenheime	Eigentumswohnungen
2006	306	110
2007	340	141
2008	386	152
2009	387	141
2010	441	183

• **Durchschnittspreise für frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser und Eigentumswohnungen (Baujahre bis 2008)**

Gebäudetyp	Baujahre	mittl. Baujahr	Wohnfläche	Grundstücksgröße	Ø Kaufpreis (inkl. Grundstück)
Ein- und Zweifamilienhaus (Zentralorte)	1960 -1979	Ø 1971	Ø 170 m ²	Ø 610 m ²	167.000 €
	1980 - 2008	Ø 1992	Ø 151 m ²	Ø 586 m ²	205.700 €
Ein- und Zweifamilienhaus (Stadt-/Ortsteile)	1960 - 1979	Ø 1971	Ø 153 m ²	Ø 635 m ²	124.500 €
	1980 - 2008	Ø 1994	Ø 156 m ²	Ø 639 m ²	180.200 €
Doppelhaushälfte, Reihenhäuser (Zentralorte)	1980 - 2008	Ø 1996	Ø 121 m ²	Ø 338 m ²	168.200 €
Doppelhaushälfte, Reihenhäuser (Stadt-/Ortsteile)	1980 - 2008	Ø 1998	Ø 114 m ²	Ø 364 m ²	159.000 €
Eigentumswohnung Erstverkauf	2009 - 2010	Ø 2010	Ø 72 m ²	-	144.450 €
Eigentumswohnung Zweitverkauf	ab 1970	Ø 1989	Ø 79 m ²	-	78.900 €

Trend 2011

Aufgrund der Marktbeobachtung und der bisher in 2011 ausgewerteten Kaufverträge lassen sich für das erste Quartal folgende Trends ableiten:

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

Zusammenfassung Bodenrichtwerte

Der Gutachterausschuss hat aus den vorliegenden Kaufverträgen folgende Bodenrichtwerte für **erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland** zum Stichtag **01.01.2011** ermittelt:

Stadt/Gemeinde	Bodenrichtwerte 01.01.2011 - erschließungsbeitragsfrei – - kanalanschlussbeitragsfrei - in €/m ²	In den Bodenrichtwerten enthalte- ner durchschnittl. Vorteil der Er- schließungs- u. Kanalanschluss- beitragsfreiheit in €/m ²
Altenbeken		Ø 28,9
- Altenbeken	45 bis 110	
- Buke, Schwaney	65 bis 85	
Bad Lippspringe	155 bis 230	Ø 25,8
Bad Wünnenberg		Ø 23,8
- Kernstadt	55 bis 105	
- Stadtteile	45 bis 55	
Borchen		Ø 26,5
- Nord- u. Kirchborchen	115 bis 170	
- andere Ortsteile	65 bis 95	
Büren		Ø 25,0
- Kernstadt	55 bis 110	
- Stadtteile	32 bis 65	
Delbrück		Ø 25,0
- Kernstadt	125 bis 195	
- Stadtteile	48 bis 105	
Hövelhof		Ø 20,6
- Hövelhof	125 bis 190	
- andere Ortsteile	50 bis 100	
Lichtenau		Ø 23,6
- Kernstadt	60 bis 70	
- Stadtteile	40 bis 60	
Salzkotten		Ø 24,2
- Kernstadt u. Upsprunge	95 bis 145	
- andere Stadtteile	50 bis 115	

In diesen Bodenrichtwerten sind

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

Nicht enthalten ist der Wasseranschlussbeitrag.

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

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

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

3. Gutachterausschuss

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

3.1 Aufgaben des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Paderborn ist als **Einrichtung des Landes** ein neutrales, unabhängiges **Kollegialgremium**. Die Mitglieder werden von der Bezirksregierung Detmold bestellt. Die Tätigkeit im Gutachterausschuss ist ehrenamtlich. Hauptberuflich sind die Mitglieder des Gutachterausschusses in den Bereichen Architektur, Bauwirtschaft und Vermessungswesen, in der Land- und Forstwirtschaft und im Steuerrecht tätig. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Paderborn besteht zzt. aus **14 Mitgliedern**.

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

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten
- Ermittlung von für die Wertermittlung erforderlichen Daten wie Liegenschaftszinssätze, Bodenpreisindexreihen, Vergleichsfaktoren
- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken
- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust oder für andere Vermögensnachteile
- Erstattung von Gutachten über Miet- und Pachtwerte
- Erstellung von Mietwertübersichten
- Erteilung von Wertauskünften und Stellungnahmen über Grundstückswerte
- Erstellung individueller Auswertungen aus der Kaufpreissammlung in anonymisierter und aggregierter Form.

Der Gutachterausschuss arbeitet auf der Grundlage folgender Rechtsvorschriften:

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

3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle

Die **Geschäftsstelle des Gutachterausschusses** für Grundstückswerte im Kreis Paderborn ist beim Amt für Geoinformation, Kataster und Vermessung des Kreises Paderborn eingerichtet.

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

Weitere Aufgaben der Geschäftsstelle sind u.a.:

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

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

	2006	2007	2008	2009	2010
Schriftliche Richtwertauskünfte	65	15	14	11	23
Mündliche Richtwertauskünfte	3.300	3.300	3.000	2.500	2.700
Wertgutachten	94	70	86	81	88

4. Grundstücksmarkt 2010

4.1 Umsatz im Jahre 2010

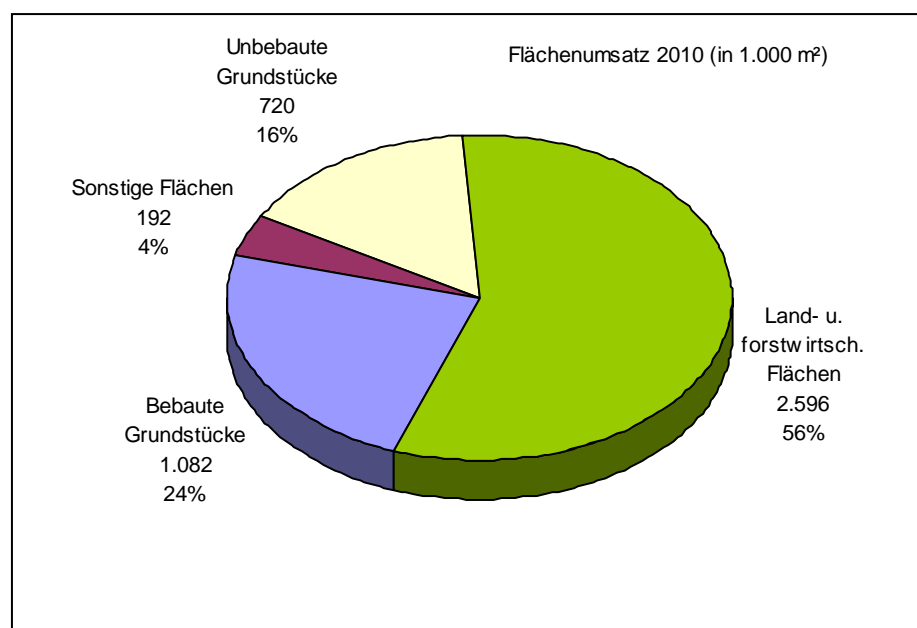
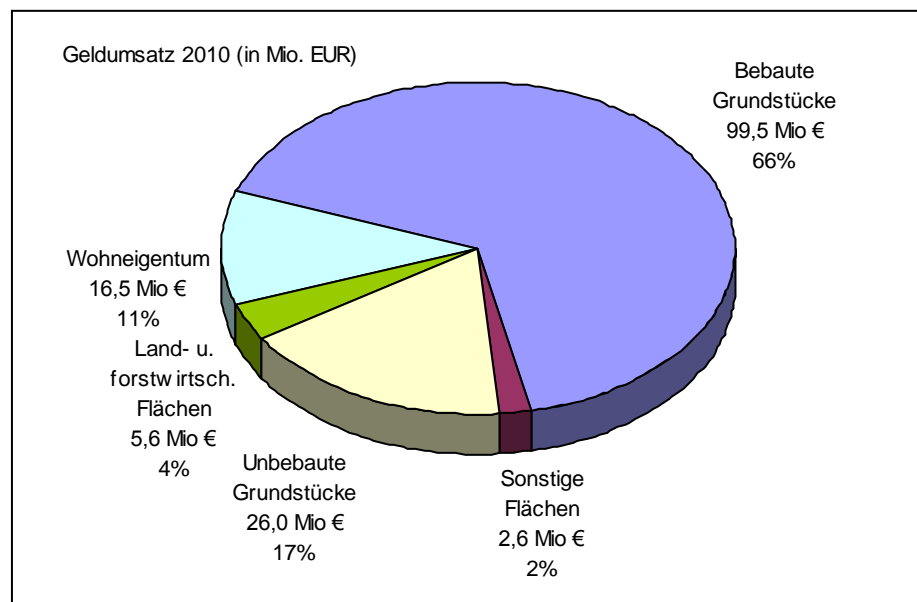
Im Jahre 2010 sind im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn **1.402** Kaufverträge (2009: 1.245) über bebaute und unbebaute Grundstücke eingegangen. Davon konnten **1.357** Kaufverträge (2009: 1.168) mit einem **Umsatzvolumen** von:

150,2 Mio. EUR

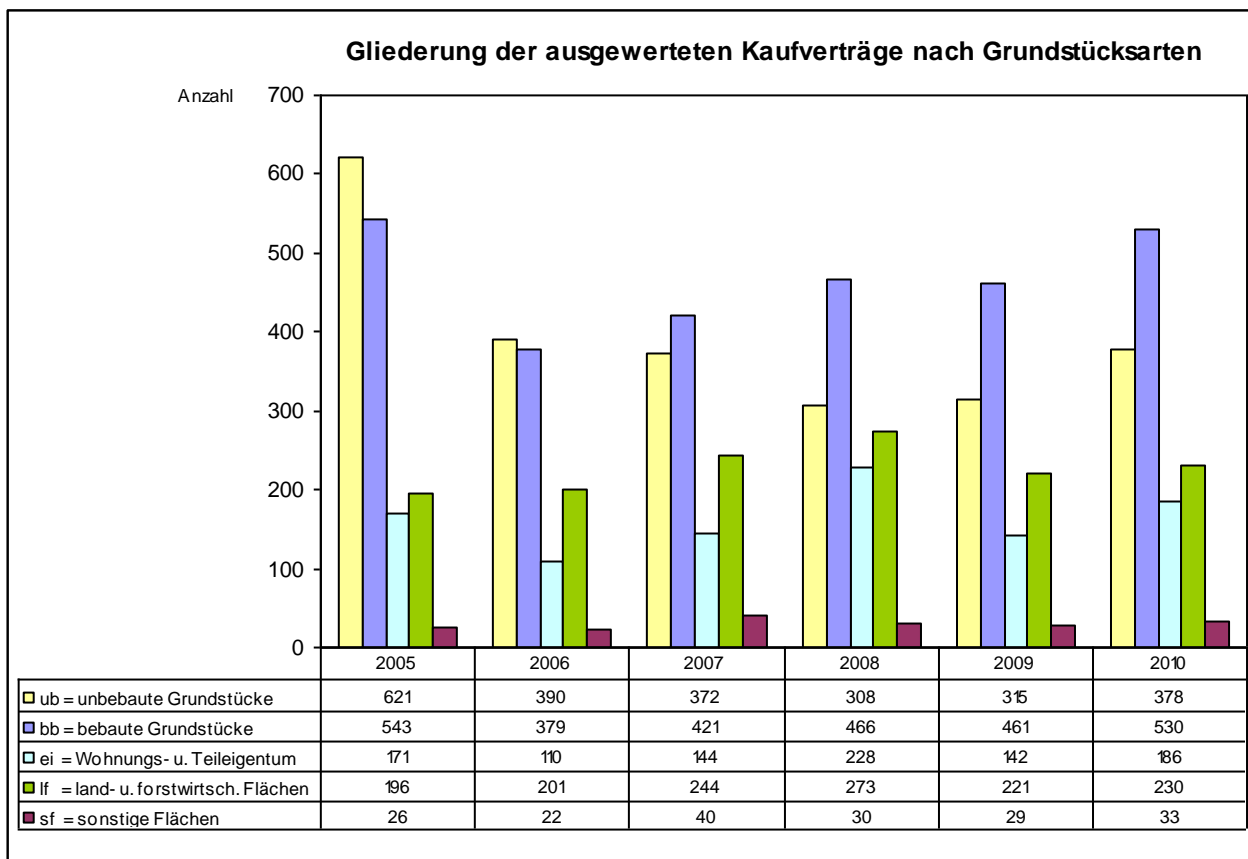
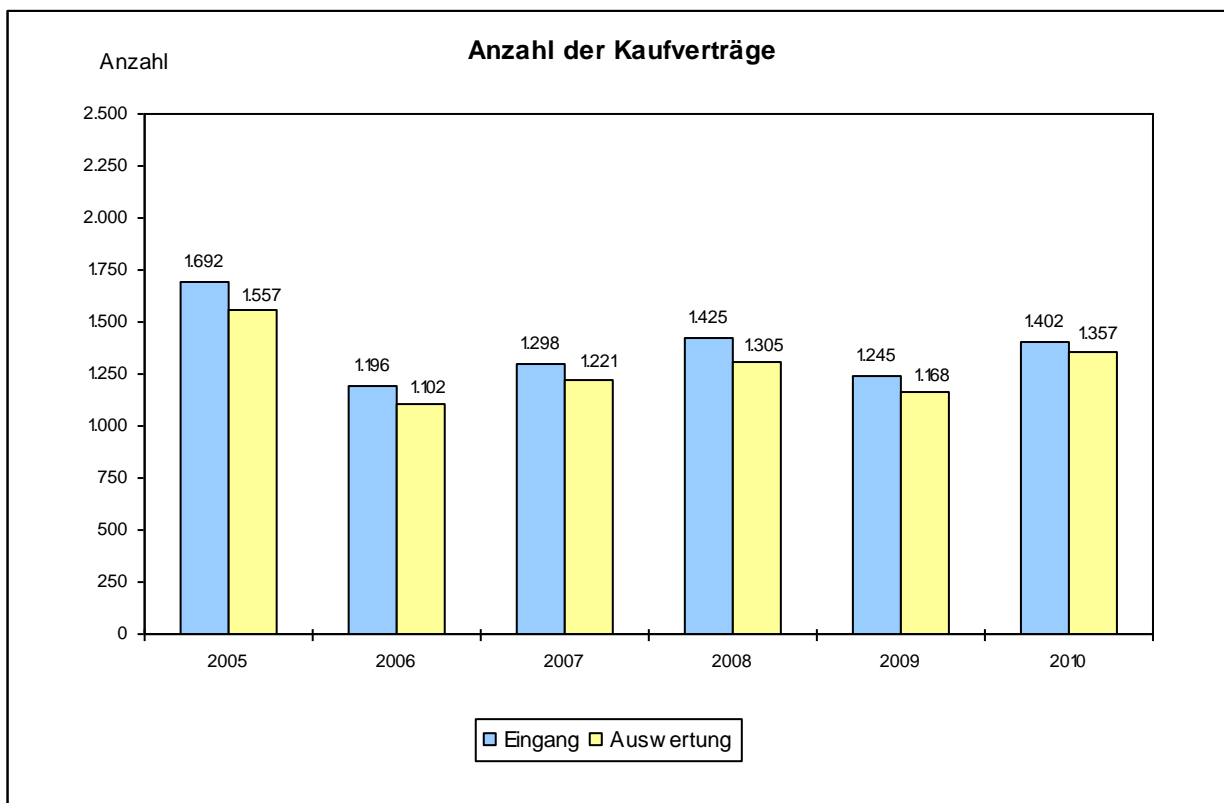
für 4,59 Mio. m² (= 4,6 km²) Grundstücksfläche

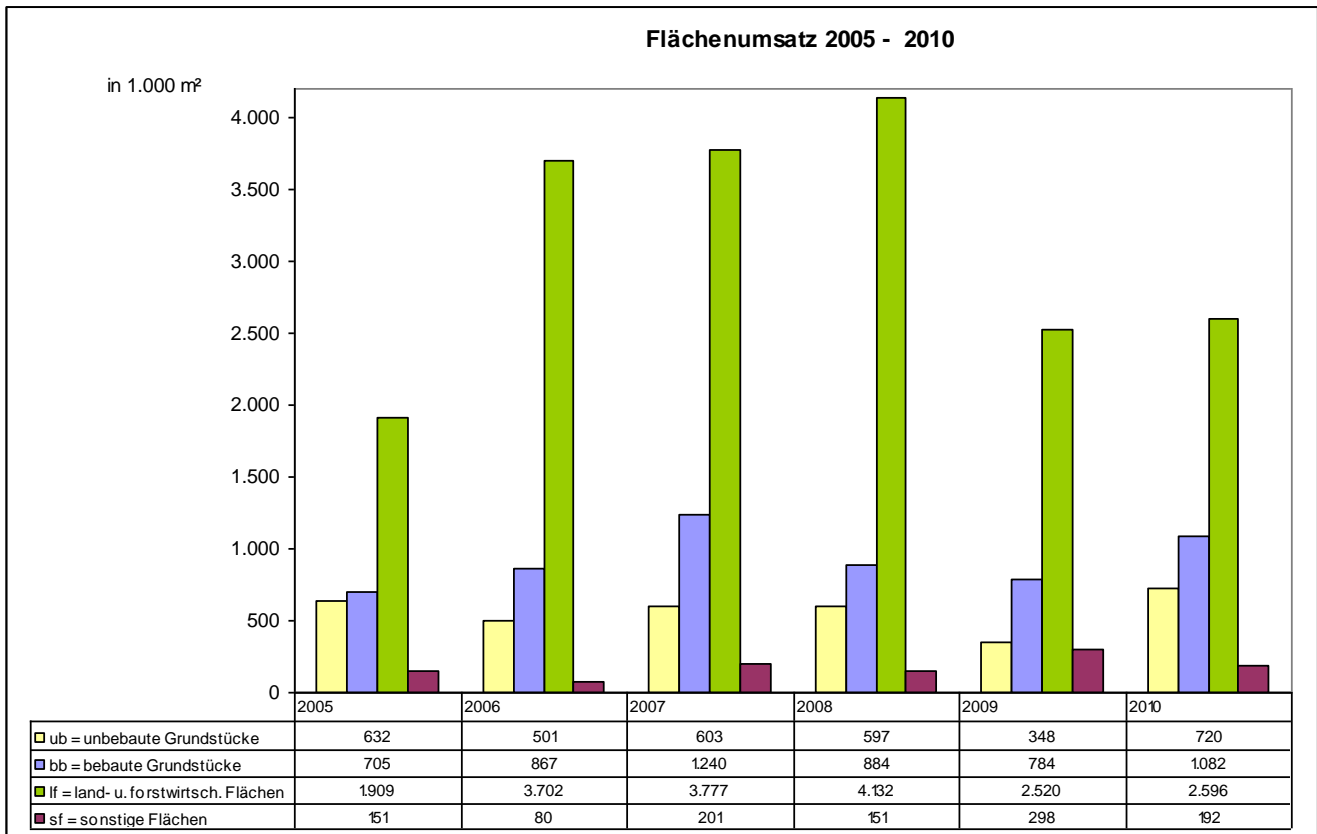
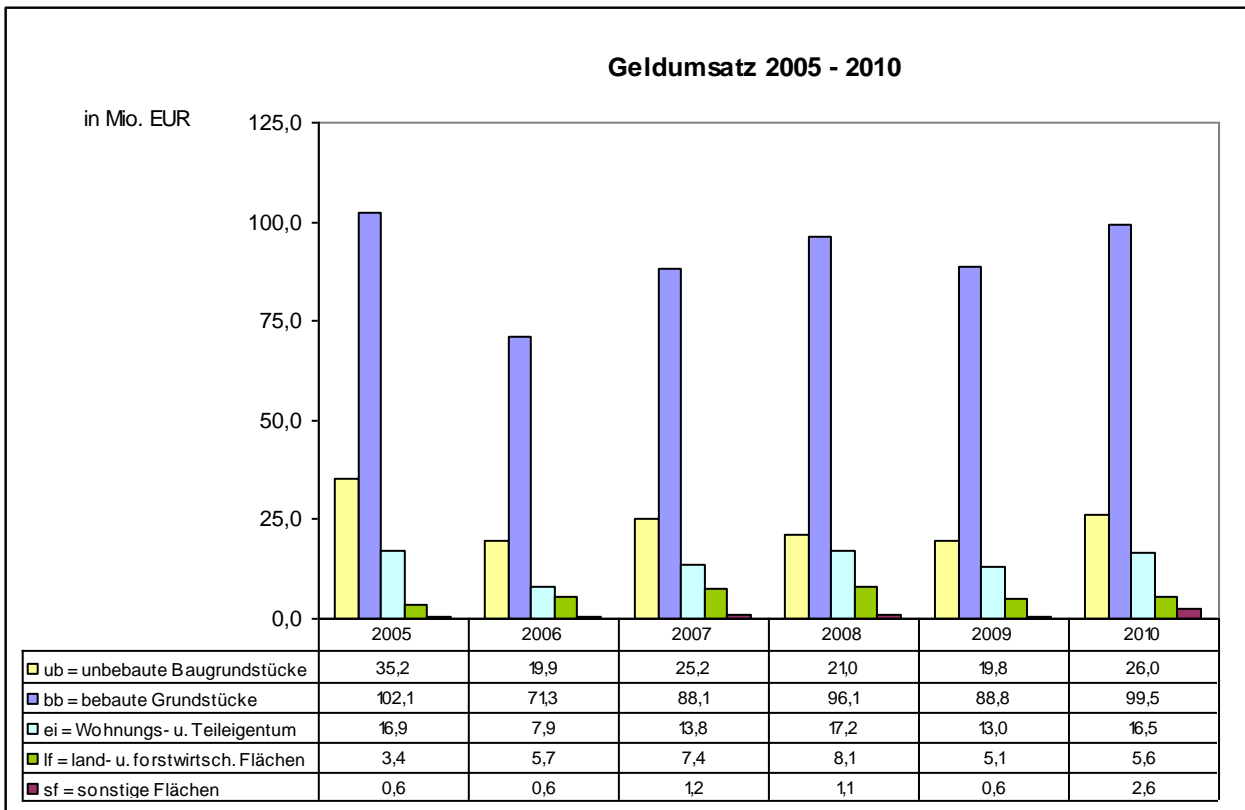
ausgewertet werden.

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

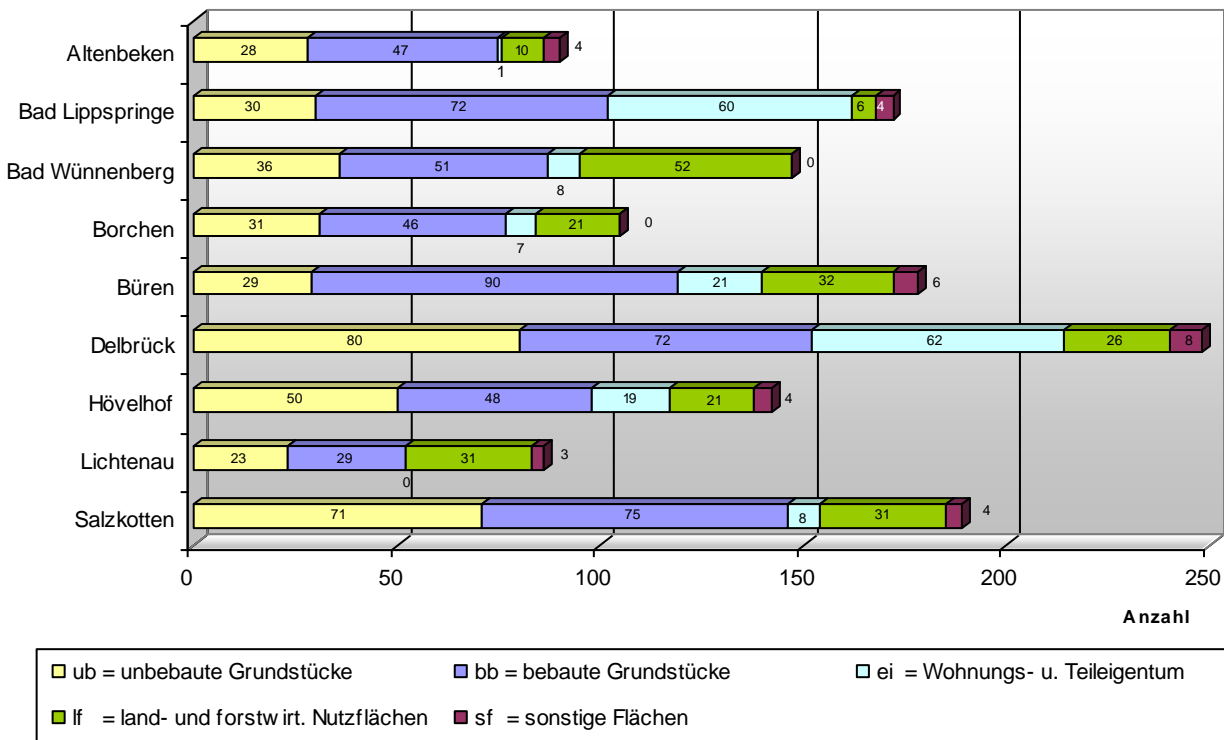


4.2 Umsatzentwicklung 2005 – 2010

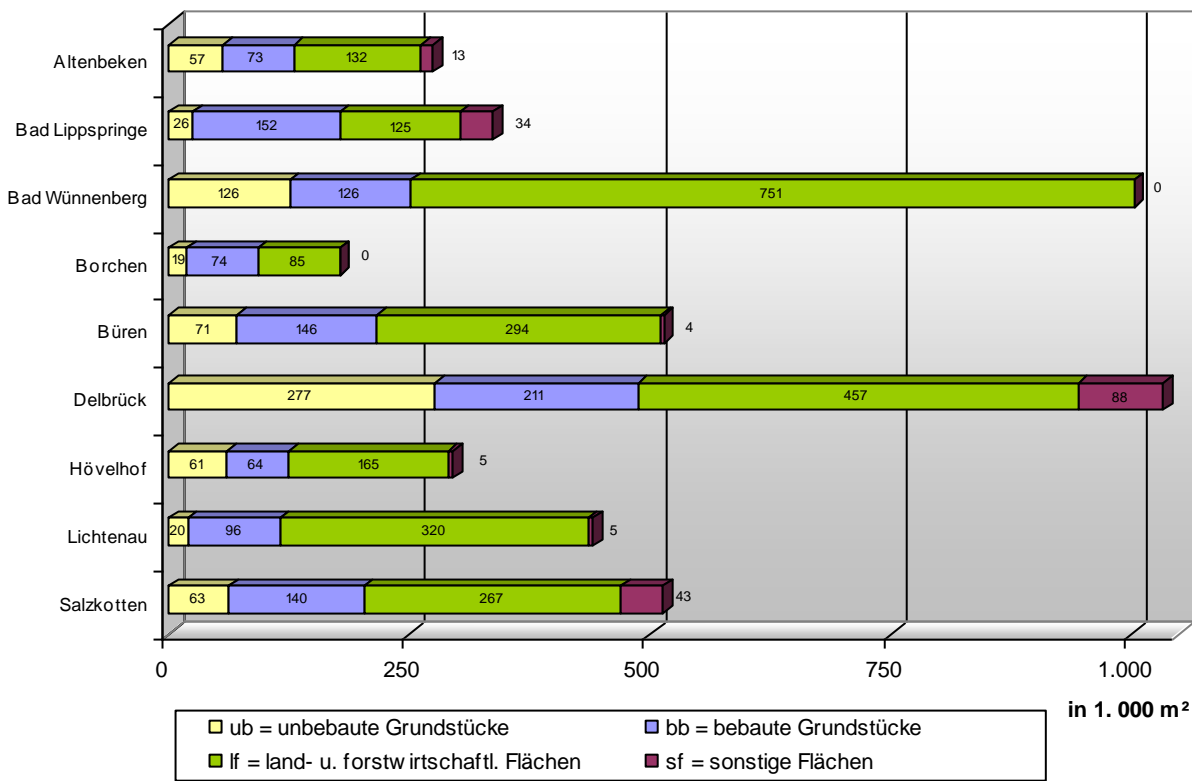


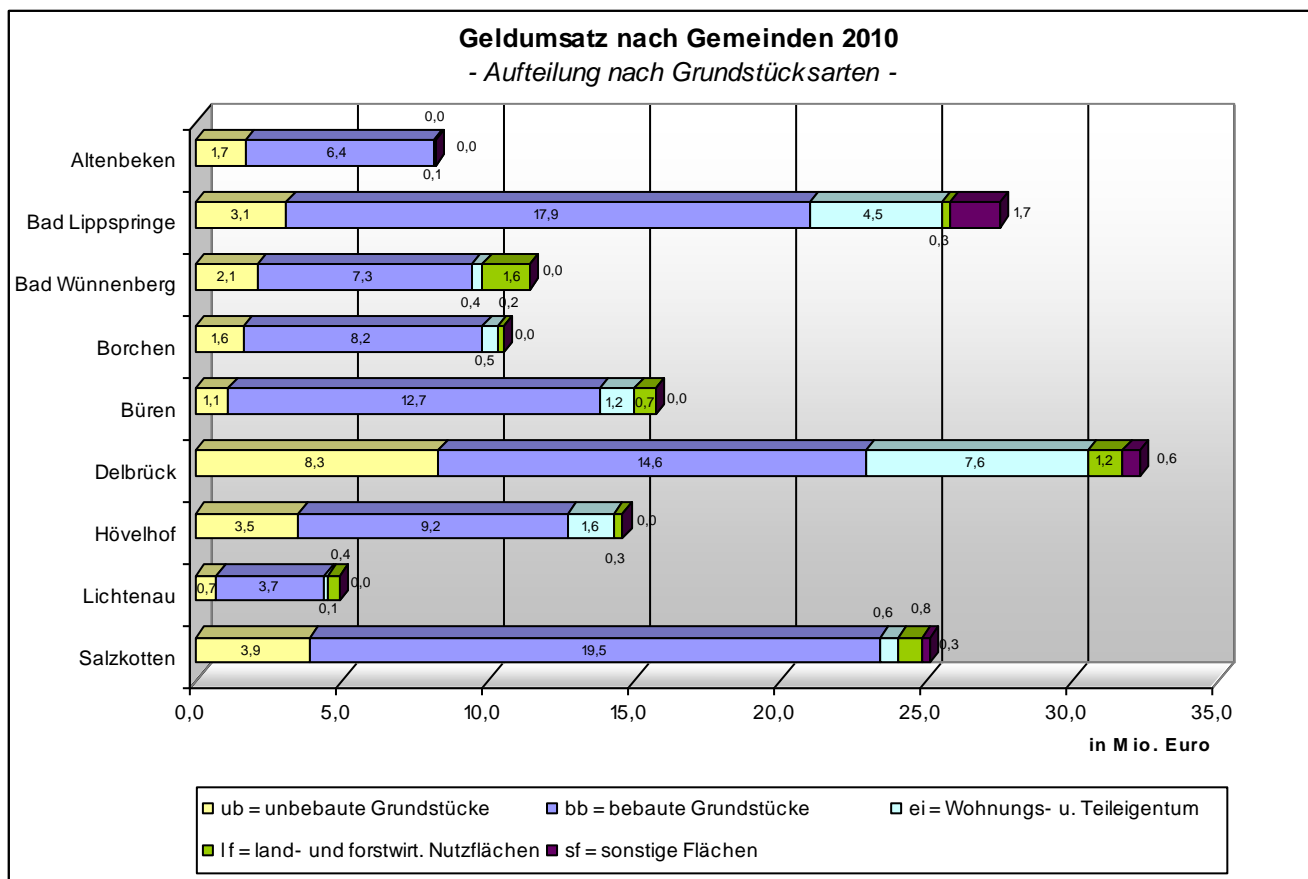


Anzahl der ausgewerteten Verkaufsfälle in den Gemeinden 2010
 - Aufteilung nach Grundstücksarten -



Flächenumsatz nach Gemeinden 2010
 - Aufteilung nach Grundstücksarten -





5 Unbebaute Grundstücke

5.1 Umsatz - Unbebaute Grundstücke (inkl. Teilflächen)

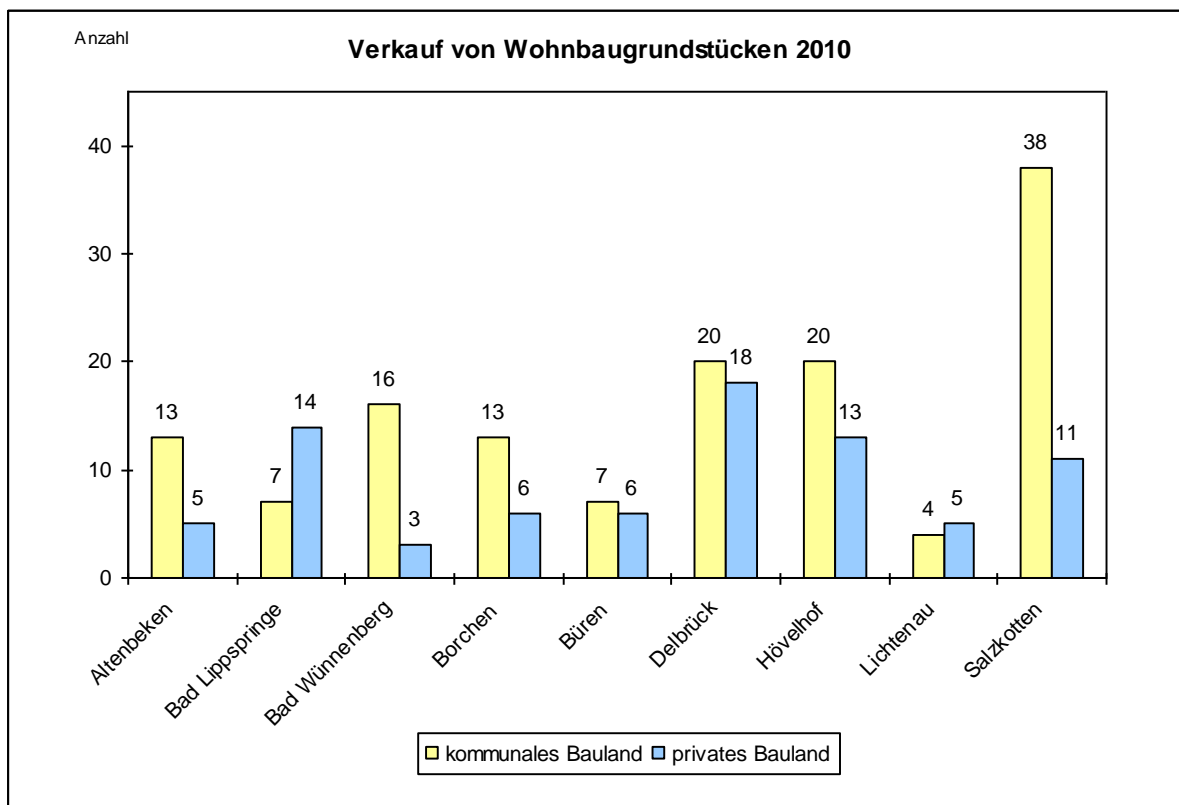
Auf diesem Teilmarkt gab es im Jahre 2010 378 (2009: 315) Erwerbsvorgänge (Kauf, Tausch, Zwangsversteigerung). Die Umsatzzahlen gliedern sich wie folgt:

Grundstücksart	Anzahl	Flächensumme in 1.000 m ²	Geldsumme in Mio. €
Bauflächen für individuellen Wohnungsbau	306	317	17,1
Bauflächen für Mehrfamilienhäuser	11	10	2,5
Bauflächen für geschäftliche Nutzung	6	4	0,8
Betriebsgrundstücke Land- u. Forstwirtschaft	2	0	0,0
Bauflächen für gewerbliche Nutzung	53	389	5,6
Bauflächen für sonstige Nutzung	0	0	0
Summen	378	720	26,0

5.2 Umsatz - Individueller Wohnungsbau

Bei den Bauflächen für den **individuellen Wohnungsbau** wechselten **2010 219** (2009: 180) **selbstständig bebaubare** Objekte (150 bis 1.250 m²) den Eigentümer. Zusätzlich wurden 9 (2009: 8) Erbbaurechte begründet bzw. veräußert.

Stadt / Gemeinde	Anzahl der verkauften Wohnbaugrundstücke								
	von der Stadt/ Gemeinde			von Sonstigen			Summe		
	2008	2009	2010	2008	2009	2010	2008	2009	2010
Altenbeken	5	3	13	5	6	5	10	9	18
Bad Lippspringe	0	0	7	19	10	14	19	10	21
Bad Wünnenberg	16	8	16	2	0	3	18	8	19
Borchen	7	8	13	5	11	6	12	19	19
Büren	7	10	7	8	6	6	15	16	13
Delbrück	13	17	20	21	21	18	34	38	38
Hövelhof	5	23	20	5	10	13	10	33	33
Lichtenau	17	4	4	2	2	5	19	6	9
Salzkotten	22	32	38	11	9	11	33	41	49
Summen	92	105	138	78	75	81	170	180	219



5.3 Preisentwicklung - Wohnbauland

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

Durchschnittl. Kaufpreise	Baugrundstücke 200 m ² bis 900 m ²				
	2006	2007	2008	2009	2010
Kommunales Bauland – ebp –*					
Kaufpreise (Min. – Max.)		100 – 150		65 – 100	85 – 120
Ø in €/m ²	100	106	100	88	104
(Anzahl)	(5)	(11)	(5)	(22)	(13)
Ø Grundstücksfläche in m ²	530	539	539	570	595
Kommunales Bauland – ebf –					
Kaufpreise (Min. – Max.)	38 - 148	36 – 123	38 - 130	40 - 130	35 – 165
Ø in €/m ²	76	76	68	85	81
(Anzahl)	(87)	(112)	(80)	(79)	(116)
Ø Grundstücksfläche in m ²	630	670	678	663	670
Privates Bauland (Kernbereiche) ebp -					
Kaufpreise (Min. – Max.)	58 – 227	80 – 208	51 – 264	48 – 197	46 – 225
Ø in €/m ²	146	156	150	128	135
(Anzahl)	(48)	(31)	(37)	(38)	(54)
Ø Grundstücksfläche in m ²	525	573	567	574	546
Privates Bauland (Stadt- und Ortsteile) ebp -					
Kaufpreise (Min. – Max.)	21 – 112	37 – 106	30 – 111	17 – 100	23 – 150
Ø in €/m ²	67	75	68	68	68
(Anzahl)	(26)	(18)	(23)	(19)	(19)
Ø Grundstücksfläche in m ²	612	693	675	693	723

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

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

5.4 Geschosswohnungsbau

Grundstücke für den Geschosswohnungsbau wurden im Jahre 2010 im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn aufgrund der geringen Anzahl nicht differenziert ausgewertet.

5.5 Umsatz - Gewerbliche Bauflächen

Von den im Jahre 2010 veräußerten **gewerblichen Bauflächen** waren **25** (2009: 15) **selbstständig bebaubare** Grundstücke (> 1.000 m²), die sich auf die einzelnen Städte und Gemeinden folgendermaßen verteilten:

Stadt / Gemeinde	Anzahl der verkauften gewerblichen Bauflächen				
	2006	2007	2008	2009	2010
Altenbeken	1	-	1	-	2
Bad Lippspringe	3	4	1	1	1
Bad Wünnenberg	6	8	2	2	3
Borchen	1	7	-	3	1
Büren	4	2	7	-	2
Delbrück	5	6	6	4	5
Hövelhof	3	9	3	1	3
Lichtenau	2	1	2	-	2
Salzkotten	5	6	3	4	6
Summen	30	43	25	15	25

5.6 Preisentwicklung - Gewerbliche Bauflächen

Der Anteil der kommunalen Verkäufe (Städte und Gemeinden) lag im Jahre 2010 bei rd. 60 % der Gesamtverkäufe (Vorjahr: 80 %).

Das Preisniveau ergab sich im Mittel zu rd. 23,50 €/m² (Spanne 9 – 43 €/m²) und lag damit etwa auf dem Vorjahresniveau.

5.7 Umsatz - land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

2010 wurden in 230 Kaufverträgen 260 Hektar land- und forstwirtschaftliche Flächen zu insg. 5,55 Mio. € veräußert. In 43 Kauffällen hat die Öffentliche Hand Flächen für eine zukünftige Nutzung als Gemeinbedarfsflächen (Verkehrsflächen etc.) angekauft. Flächen- und Geldsummen für die verbleibenden 187 Kauffälle ergeben sich - nach verschiedenen Nutzungsarten gegliedert - aus der nachfolgenden Tabelle:

Grundstücksart	Anzahl	Flächensumme in 1.000 m ²	Geldsumme in Mio. €
Ackerland	125	1.675	3,77
Grünland	40	397	0,65
Wechselland	4	59	0,10
Forstwirtschaft	12	201	0,31
gemischte Nutzungen	6	103	0,27
Summen	187	2.435	5,10

Von den 169 veräußerten Acker-, Grün- und Wechsellandflächen waren 25 durch Besonderheiten gekennzeichnet bzw. kleiner als 2.500 m². Die verbleibenden 144 Kauffälle verteilten sich auf die Städte und Gemeinden folgendermaßen:

Stadt / Gemeinde	Acker-, Grün- u. Wechselland, gemischte Nutzungen Flächen ≥ 2.500 m ²				
	2006	2007	2008	2009	2010
Altenbeken	8	6	7	3	8
Bad Lippspringe	3	12	7	9	5
Bad Wünnenberg	13	30	39	44	35
Borchen	7	6	13	13	11
Büren	23	22	38	26	18
Delbrück	6	14	21	19	21
Hövelhof	4	4	7	1	3
Lichtenau	29	26	33	20	20
Salzkotten	12	27	28	15	23
Summen	105	147	193	150	144

Bei 45 % dieser Grundstücke lag im Jahre 2010 die Flächengröße zwischen 5.000 m² und 15.000 m², bei 35 % über 15.000 m².

5.8 Preisentwicklung – land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen

Die landwirtschaftlichen Grundstückspreise sind im Jahre 2010 gegenüber 2009 im Durchschnitt **leicht** gestiegen. Der Durchschnittspreis für **Ackerland** lag im Jahre 2010 bei rd. **2,15 €/m²**.

Die Preise für **Grünland** (Dauergrünland) liegen um 10 bis 50 % (im Durchschnitt um 25 - 30 %) unter dem vergleichbaren Wert für Ackerland. Der Durchschnittspreis lag im Jahre 2010 bei rd. **1,60 €/m²**.

Der Durchschnittspreis für **forstwirtschaftliche Flächen** lag im Jahre 2010 bei rd. 1,40 €/m² (inkl. Bestand/Aufwuchs). Der **Wert des reinen Waldbodens** (ohne Aufwuchs) ist nach Auswertungen von Kaufpreisen und Informationen benachbarter Gutachterausschüsse für den Bereich des Kreises Paderborn zu **0,40 €/m² ± 0,05 €/m²** ermittelt worden.

5.9 Bauerwartungsland, Rohbauland

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

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

Aus Kaufverträgen der Jahre 1995 bis 2010 ergibt sich das durchschnittliche Preisniveau für Bauerwartungsland und Rohbauland im Verhältnis zum Wert des baureifen Landes aus der nachfolgenden Tabelle (Ankäufe überwiegend durch öffentl. Hand):

	Durchschnittliches Wertniveau in % im Verhältnis zum Baulandwert (erschließungsbeitragspflichtig)
Bauerwartungsland	25 (Spanne 15 – 50)
Rohbauland	70

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

6. Bebaute Grundstücke

6.1 Umsatz - Bebaute Grundstücke

Im Jahre 2010 gab es auf diesem Teilmarkt (Neubauten und gebrauchte Objekte) 716 Erwerbsvorgänge (2009: 607).

Gebäudeart	Anzahl	Flächensumme * (1.000 m ²)	Geldsumme * (100 T€)
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	351	679	546
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften	90	32	137
Wochenendhäuser	15	8	6
Mehrfamilienhäuser	19	23	48
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	14	57	116
Sonstige Gebäude	41	282	143
Summen	530	1.081	996

Wohnungs- u. Teileigentum	186		165
---------------------------	-----	--	-----

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

Davon entfielen 624 (rd. 87 %) auf den individuellen Wohnungsbau inkl. Eigentumswohnungen, die sich auf die Städte und Gemeinden folgendermaßen verteilen:

Stadt / Gemeinde	Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften					Eigentumswohnungen				
	2006	2007	2008	2009	2010	2006	2007	2008	2009	2010
Altenbeken	18	24	26	26	37	3	-	2	-	0
Bad Lippspringe	29	33	43	49	57	47	47	53	62	60
Bad Wünnenberg	20	24	24	25	33	6	4	2	6	8
Borchen	27	19	30	33	40	-	5	1	-	7
Büren	51	56	75	57	73	13	24	90	29	21
Delbrück	40	54	64	78	65	17	17	48	20	60
Hövelhof	29	38	34	35	44	22	31	17	7	19
Lichtenau	25	34	21	29	25	-	1	0	2	0
Salzkotten	67	58	69	55	67	2	12	12	15	8
Summen	306	340	386	387	441	110	141	225	141	183

6.2 Preisentwicklung - Bebaute Grundstücke

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

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

(Grundstücksfläche 350 bis 800 m², dem Alter entsprechender normaler Zustand, keine ungewöhnlichen Verhältnisse)

Durchschnittswerte aus Kaufverträgen	2009				2010			
	Zentral- orte	Stadt-/ Ortsteile	Zentral- orte	Stadt-/ Ortsteile	Zentral- orte	Stadt-/ Ortsteile	Zentral- orte	Stadt-/ Ortsteile
Baujahre	1960 – 1979	1960 – 1979	1980 – 2007	1980 – 2007	1960 – 1979	1960 – 1979	1980 – 2008	1980 – 2008
Anzahl	12	12	29	32	26	21	34	33
Ø Kaufpreise in €	149.500	125.000	209.750	174.250	167.000	124.500	205.700	180.200
Ø Wohnfläche (WF) in m ²	139	145	146	154	170	153	151	156
Ø Kaufpreis (€/m²/WF)								
- inkl. Bodenwert	1.129	880	1.464	1.147	1.004	880	1.389	1.183
- ohne Bodenwert	510	508	930	833	481	564	855	864
Ø Baujahr	1969	1970	1996	1996	1971	1971	1992	1994
Ø Grundstücksfläche in m ²	619	674	589	639	610	635	586	639

Entwicklung des Preisniveaus für freistehende Ein- u. Zweifamilienwohnhäuser gegenüber 2009:

Stadtkernbereiche: Baujahr 1960 – 1979 = - 5,0 % Baujahr 1980 – 2008 = ± 0 %

Stadt-/Ortsteile: Baujahr 1960 – 1979 = ± 0 % Baujahr 1980 – 2008 = + 2,5 %

Doppelhaushälften, Reihenhäuser

(Grundstücksfläche 250 bis 500 m², dem Alter entsprechender normaler Zustand, keine ungewöhnlichen Verhältnisse)

Durchschnittswerte aus Kaufverträgen	2009				2010			
	Zentral- orte	Stadt-/ Ortsteile	Zentral- orte	Stadt-/ Ortsteile	Zentral- orte	Stadt-/ Ortsteile	Zentral- orte	Stadt-/ Ortsteile
Baujahre	1960 – 1979	1960 – 1979	1980 – 2007	1980 – 2007	1960 – 1979	1960 – 1979	1980 – 2008	1980 – 2008
Anzahl	5	0	19	7	6	0	21	12
Ø Kaufpreise in €	109.000		176.000	162.500	145.900		168.200	159.000
Ø Wohnfläche (WF) in m ²	106		125	129	126		121	114
Ø Kaufpreis (€/m²/WF)								
- inkl. Bodenwert	1.058		1.437	1.283	1.128		1.407	1.400
Ø Baujahr im Mittel	1970		1997	1996	1970		1996	1998
Ø Grundstücksfläche in m ²	367		323	392	352		338	364

Das Preisniveau für gebrauchte Doppelhaushälften und Reihenhäuser (Baujahr 1980 – 2008) ist gegenüber dem Vorjahr im Bereich der Zentralorte im Durchschnitt konstant geblieben. Im Bereich der Stadt-/Ortsteile ergibt sich eine Steigerung um rd. 5 %.

7. Preisentwicklung - Wohnungseigentum

Eigentumswohnungen - Erstverkauf
(einschl. Außenstellplatz u. Bodenwertanteil)

Kaufzeitpunkt	2006	2007	2008	2009	2010
Baujahre	2005 – 2006	2006 - 2007	2007 - 2008	2008 - 2009	2009 - 2011
Kaufpreis in €	Ø 158.400	Ø 192.250	Ø 164.900	Ø 149.700	Ø 144.450
Wohnfläche in m ²	Ø 92 (72 – 123)	Ø 102 (63 – 167)	Ø 91 (61 – 116)	Ø 97 (60 – 124)	Ø 72 (54 – 120)
Anzahl der Kauffälle	8	7	16	7	43
Kaufpreis/Wohnfläche (€/m²)	Ø 1.745 1.573 – 1.912	Ø 1.872 1.614 – 2.114	Ø 1.802 1.461 – 2.259	Ø 1.575 1.319 – 1.856	Ø 2.075 1.185 – 2.440

Das **durchschnittliche Preisniveau** für neue Eigentumswohnungen ist im Jahre 2010 unter Berücksichtigung der jeweiligen Lage und **qualitativ höherwertiger Ausstattung** (altengerechtes Wohnen etc.) stark gestiegen.

Eigentumswohnungen - Weiterverkäufe ab Baujahr 1970
(50 – 120 m² Wohnfläche einschl. Außenstellplatz u. Bodenwertanteil)**Bad Lippspringe**

Kaufzeitpunkt	2006	2007	2008	2009	2010
Kaufpreis (€)	Ø 77.500	Ø 87.650	Ø 83.450	Ø 84.100	Ø 72.500
Wohnfläche (m ²)	Ø 80	Ø 82	Ø 77	Ø 83	Ø 77
Baujahr im Mittel	1983	1983	1984	1990	1986
Anzahl der Kauffälle	17	17	24	27	30
Kaufpreis/Wohnfläche (€/m²)	Ø 959 662 – 1.351	Ø 1.050 656 – 1.639	Ø 1.073 688 – 1.709	Ø 1.001 714 – 1.230	Ø 927 596 – 1.433

Delbrück, Hövelhof, Salzkotten u. Borchen – Kernbereiche

Kaufzeitpunkt	2006	2007	2008	2009	2010
Kaufpreis (€)	Ø 94.650	Ø 97.000	Ø 88.000	Ø 93.900	Ø 91.200
Wohnfläche (m ²)	Ø 82	Ø 86	Ø 78	Ø 83	Ø 79
Baujahr im Mittel	1993	1990	1992	1992	1991
Anzahl der Kauffälle	13	22	18	17	29
Kaufpreis/Wohnfläche (€/m²)	Ø 1.148 793 – 1.580	Ø 1.133 615 – 1.634	Ø 1.125 772 – 1.643	Ø 1.120 608 – 1.738	Ø 1.126 500 – 1.104

Büren, Bad Wünnenberg – Kernbereiche

Kaufzeitpunkt	2006	2007	2008	2009	2010
Kaufpreis (€)	Ø 69.200	Ø 74.600	Ø 62.300	Ø 70.400	Ø 60.300
Wohnfläche (m ²)	Ø 90	Ø 84	Ø 78	Ø 84	Ø 75
Baujahr im Mittel	1976	1985	1985	1988	1992
Anzahl der Kauffälle	3	7	3	7	11
Kaufpreis/Wohnfläche (€/m²)	Ø 744 634 - 826	Ø 906 678 - 1.479	Ø 804 682 - 929	Ø 828 411 - 1.151	Ø 795 555 - 1.042

In der Stadt Lichtenau und der Gemeinde Altenbeken ist im Jahre 2010 keine ausreichende Anzahl geeigneter Kauffälle registriert worden.

Preisentwicklung Zweitverkauf Wohnungseigentum 2000 – 2010
(50 – 120 m² Wohnfläche einschl. Außenstellplatz u. Bodenwertanteil)

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

Das durchschnittliche Preisniveau bei gebrauchten Eigentumswohnungen ist 2010 gegenüber dem Vorjahr etwa konstant geblieben.

Der durchschnittliche Preisrückgang von 2000 bis 2010 ergibt sich zu rd. 2,0 % jährlich.

8. Bodenrichtwerte

8.1 Bodenrichtwertkarten

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

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

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

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

Die Richtwerte für Bauland beziehen sich **seit dem 01.01.2005** i.d.R. auf **baureife, erschließungsbeitragsfreie und kanalanschlussbeitragsfreie Grundstücke**. Die Fortschreibung der Bodenrichtwerte erfolgt auf der Grundlage der alten Bodenrichtwerte, der allgemeinen Bodenpreisentwicklung, der speziellen Preisentwicklung in den Richtwertgebieten und unter Berücksichtigung von strukturellen Veränderungen in den Richtwertgebieten im Vergleich zu ähnlichen Lagen.

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

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

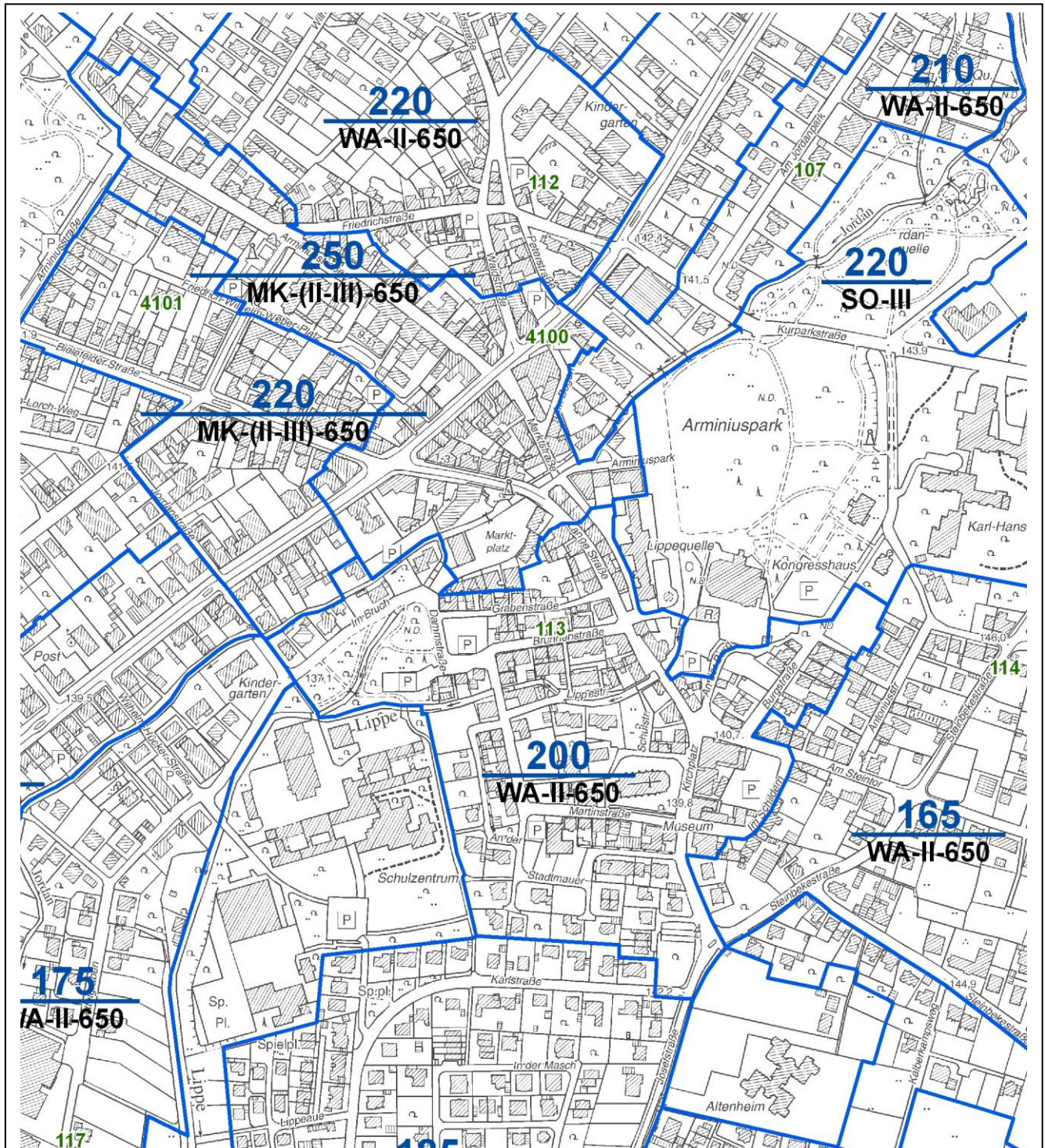
Im Jahre 2010 wurden erstmals ***Bodenrichtwerte für Wohngrundstücke im Außenbereich*** ermittelt. Diese Bodernichtwerte gelten für bebaute Grundstücke mit Wohnbebauung, die i.d.R. Bestandschutz nach § 35 BauGB genießen.

Die Bodenrichtwerte zum Stichtag **01.01.2011** sind vom Gutachterausschuss gemäß § 11 GAVO NRW am 14.02.2011 beschlossen worden. An den Rändern der Richtwertgebiete können die Übergänge in das Richtwertniveau der Nachbargebiete gleitend sein.

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

Bodenrichtwerte im Internet: www.kreis-paderborn.de/gutachterausschuss
oder www.boris.nrw.de

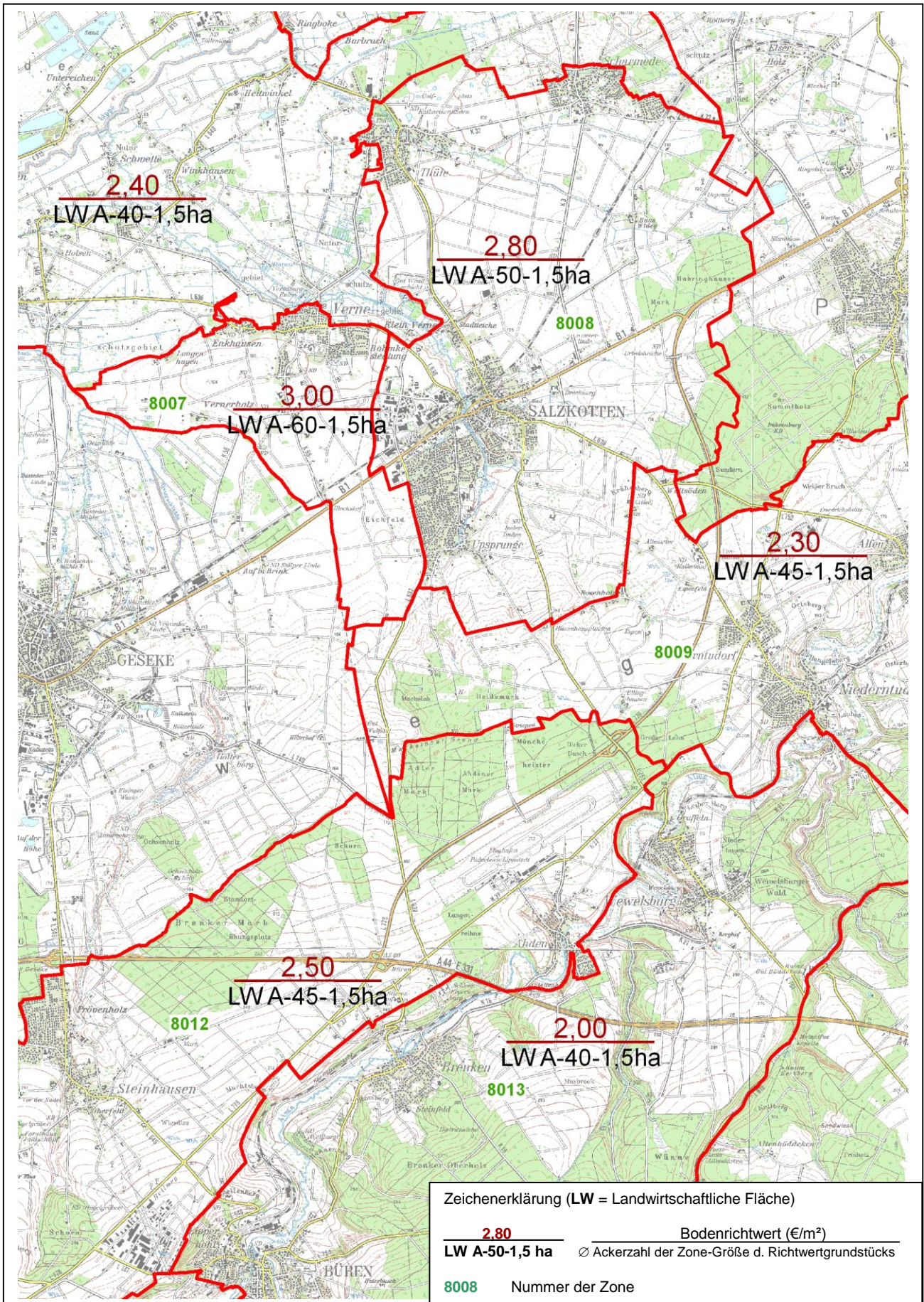
Auszug aus einer Bodenrichtwertkarte für **Bauflächen** - Stichtag **01.01.2011**



<u>200</u>	=	Bodenrichtwert in €/m ²
WA- II -650	=	$\frac{\text{Art der Baufläche} - \text{Zahl der Vollgeschosse} - \text{Größe des Richtwertgrundstücks}}$
WA	=	Allgemeines Wohngebiet
MD	=	Dorfgebiet
MI	=	Mischgebiet
MK	=	Kerngebiet
GE / GI	=	Gewerbegebiet / Industriegebiet
SE / SO	=	Sondergebiete nach § 10 u. 11 BauNVO

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

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für landwirtschaftliche Nutzflächen - Ackerland -
Stichtag 01.01.2011



8.2 Übersicht über gebietstypische Bodenrichtwerte

Eine Auswahl von Bodenrichtwerten zum Stichtag **01.01.2011** zeigt die folgende **Übersicht über gebietstypische Werte**:

Stadt / Gemeinde Stadtteil / Ortsteil	Wohnbauland				Gewerbebauland			Ackerland		
	Bodenrichtwert - €/m ² - erschließungsbeitragsfrei - - kanalanschlussbeitragsfrei -				Bodenrichtwert - €/m ² - erschließungsbeitragsfrei - - kanalanschlussbeitragsfrei -			Bodenrichtwert - €/m ²		
	L A G E			Veränderung €/m ² *	L A G E			L A G E		
gute	Mittel	mäßig	gute		mittel	mäßig	gute	mittel	mäßig	
Altenbeken									1,90	
Altenbeken	110	95	65	± 0						
Buke		75	65	± 0		18*/**				
Schwaney		85	80	± 0						
Bad Lippspringe	230	180	155	± 0		50			3,40	2,60
Bad Wünnenberg									2,30	
Bad Wünnenberg	105	75	50	± 0		30				
Bleiwäsche		44		± 0						
Fürstenberg		55		± 0		20				
Haaren		55		± 0		20*/**				
Helmern		47		+ 1						
Leiberg		50		± 0		18*/**				
Borchen									3,00	1,90
Nordborchen	170	150		± 0						
Kirchborchen	165	135	115	± 0		32				
Alfen		95		± 0		24*				
Dörenhagen		85	65	± 0						
Etteln		90		± 0						
Büren									2,50	2,00
Büren	110	85	55	± 0	55	45	21*/**			
Ahden		50		± 0		31*/**				
Barkhausen		32		± 0						
Brenken		55	47	± 0 - + 3						
Eickhoff		30		± 0						
Harth		40		+ 2						
Hegensdorf		42		+ 2						
Siddinghausen		48		+ 2						
Steinhausen	65	55		± 0		36				
Weiberg		42		+ 2						
Weine		48		+ 2						
Wewelsburg		65	50	± 0		25				

* = Veränderung der erschließungsbeitragsfreien Werte gegenüber dem Vorjahr
 */** = Bodenrichtwerte aus kommunalen Grundstücksverkäufen einschl. Wasseranschlussbeitrag

Stadt / Gemeinde Stadtteil / Ortsteil	Wohnbauland				Gewerbebauland			Ackerland		
	Bodenrichtwert - €/m ² - erschließungsbeitragsfrei - - kanalanschlussbeitragsfrei -				Bodenrichtwert - €/m ² - erschließungsbeitragsfrei - - kanalanschlussbeitragsfrei -			Bodenrichtwert - €/m ²		
	L A G E			Veränderung €/m ² *	L A G E			L A G E		
gute	mittel	Mäßig	gute		mittel	mäßig	gute	mittel	mäßig	
Delbrück								2,80	2,60	2,20
Delbrück	195	185	125	- 5 bis ± 0	40	30				
Anreppen		75	70	± 0						
Bentfeld		95		± 0						
Boke		100	70	± 0		30				
Hagen		75	48	± 0						
Ostenland		100	85	± 0		30				
Westenholz		105		± 0		30				
Lippling		95		+ 5		30				
Schöning		75		± 0		28				
Steinhorst		70	46	± 0						
Hövelhof									2,20	
Hövelhof	190	160	125	± 0 bis + 5	60	43*/**	31*/**			
Hövelriege		90		± 0						
Riege		100		± 0						
Espeln		65	50	± 0						
Klausheide		65	50	± 0						
Lichtenau								1,80	1,60	1,10
Lichtenau	70	60		± 0		21*/**				
Asseln		46		± 0						
Atteln		60		± 0		16*/**				
Blankenrode		40		± 0						
Dalheim		40		± 0						
Ebbinghausen		40		± 0						
Grundsteinheim		50		± 0						
Hakenberg		40		± 0						
Henglarn		50		± 0						
Herbram		55	45	± 0						
Holtheim		50		± 0						
Husen		55		± 0						
Iggenhausen		40		± 0						
Kleinenberg		50		± 0		20*/**				

* = Veränderung der erschließungsbeitragsfreien Werte gegenüber dem Vorjahr

** = Bodenrichtwerte aus kommunalen Grundstücksverkäufen einschl. Wasseranschlussbeitrag

Stadt / Gemeinde Stadtteil / Ortsteil	Wohnbauland				Gewerbebauland			Ackerland		
	Bodenrichtwert - €/m ² - erschließungsbeitragsfrei - - kanalanschlussbeitragsfrei -				Bodenrichtwert - €/m ² - erschließungsbeitragsfrei - - kanalanschlussbeitragsfrei -			Bodenrichtwert - €/m ²		
	L A G E			Veränderung €/m ² *	L A G E			L A G E		
gute	mittel	mäßig	gute		mittel	mäßig	gute	mittel	mäßig	
Salzkotten								3,00	2,80	2,30
Salzkotten	145	125		± 0	55	30	21*/**			
Mantinghausen		65		± 0						
Niederntudorf		70		± 0		28				
Oberntudorf		70		± 0		28				
Scharmede		110	95	± 0		30				
Schwelle		60	50	± 0						
Thüle		95		± 0						
Upsprunge		115	95	± 0						
Verlar		60		± 0		28				
Verne	95	85	70	± 0						
* = Veränderung der erschließungsbeitragsfreien Werte gegenüber dem Vorjahr										
** = Bodenrichtwerte aus kommunalen Grundstücksverkäufen einschl. Wasseranschlussbeitrag										

In den Bodenrichtwerten sind die **Erschließungsbeiträge nach § 127 Baugesetzbuch** (BauGB – Aufwand für den Grunderwerb und die erstmalige Herstellung der Erschließungsstraße) und die **Kostenerstattungsbeiträge gemäß § 135 a BauGB** (naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen) und die **Abgaben für den erstmaligen Anschluss an die öffentl. Entwässerungsanlage nach dem KAG** (Kanalanschlussbeitrag ohne Kosten für den Hausanschluss) enthalten.

Nicht enthalten sind Abgaben für den Wasseranschlussbeitrag.

Die Erschließungskosten fallen in den Städten und Gemeinden in den verschiedenen Abrechnungsgebieten je nach Kostenaufwand für die Erschließungsanlagen in unterschiedlicher Höhe an und liegen zzt. für Wohnbauland im Durchschnitt bei **ca. 15 bis 25 €/m²**. Bei Neubaugebieten liegen die Erschließungskosten z.T. deutlich darüber.

Die Erschließungskosten in den Gewerbe- bzw. Industriegebieten liegen zwischen **ca. 10 und 25 €/m²**.

Bodenrichtwerte für Grundstücke mit Wohnnutzung im Außenbereich		€/m ²
Altenbeken	Kernbereich	45
Altenbeken	Ortsteile	40
Bad Lippspringe		90
Bad Wünnenberg	Kernbereich	40
Bad Wünnenberg	Stadtteile	25
Borchen	Kernbereich (Nord-/Kirchborchen)	75
Borchen	Ortsteile	45
Büren	Kernbereich	40
Büren	Stadtteile	25
Delbrück	Kernbereich	75
Delbrück	Stadtteile	45

Bodenrichtwerte für Grundstücke mit Wohnnutzung im Außenbereich		€/m²
Hövelhof	Kernbereich	70
Hövelhof	Ortsteile	40
Lichtenau	Kernbereich	35
Lichtenau	Stadtteile	25
Salzkotten	Kernbereich	60
Salzkotten	Stadtteile	40

Definition des Richtwertgrundstücks	
<i>Art der Nutzung</i>	Wohnbaufläche im Außenbereich (W ASB*) (* = Außensiedlungsbereich)
<i>Geschosszahl</i>	ein bis zwei Vollgeschosse (I - II)
<i>Beitragssituation</i>	erschließungs- und kostenerstattungsfrei nach BauGB und abgabefrei nach KAG
<i>Grundstücksfläche</i>	1.000 m²

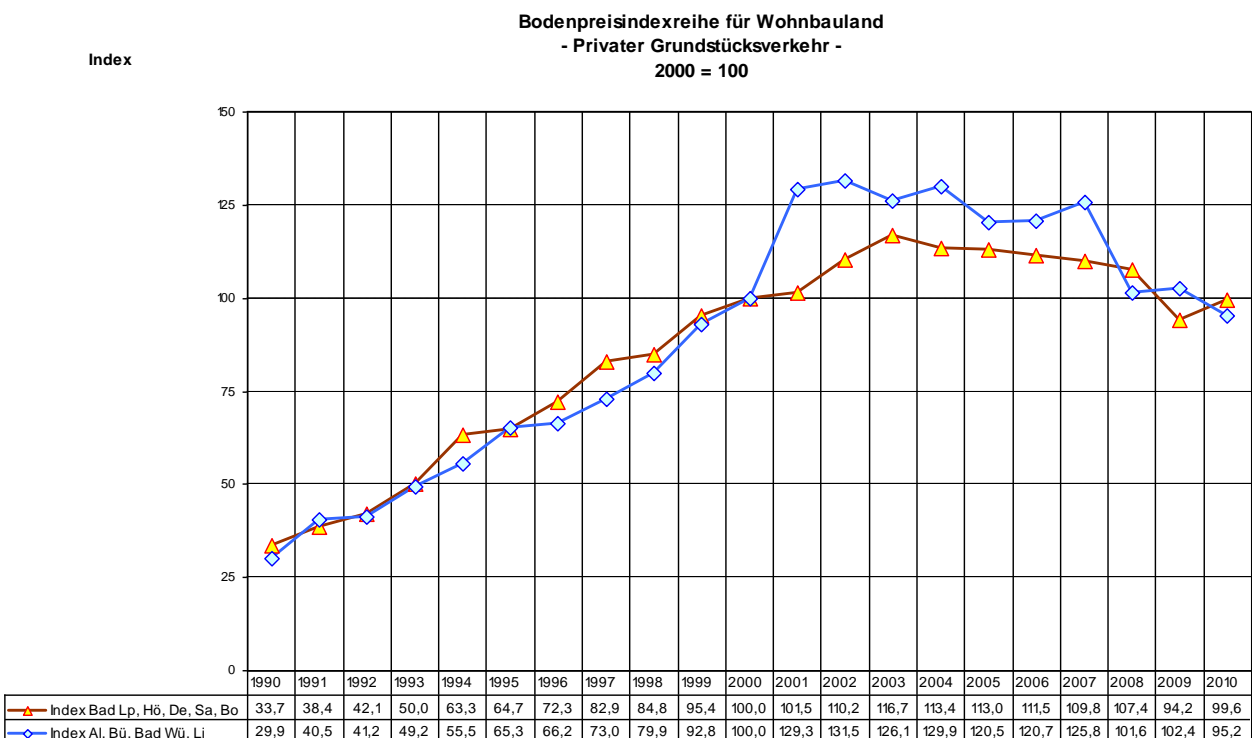
9. Für die Wertermittlung erforderliche Daten

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

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

9.1 Bodenpreisindexreihen

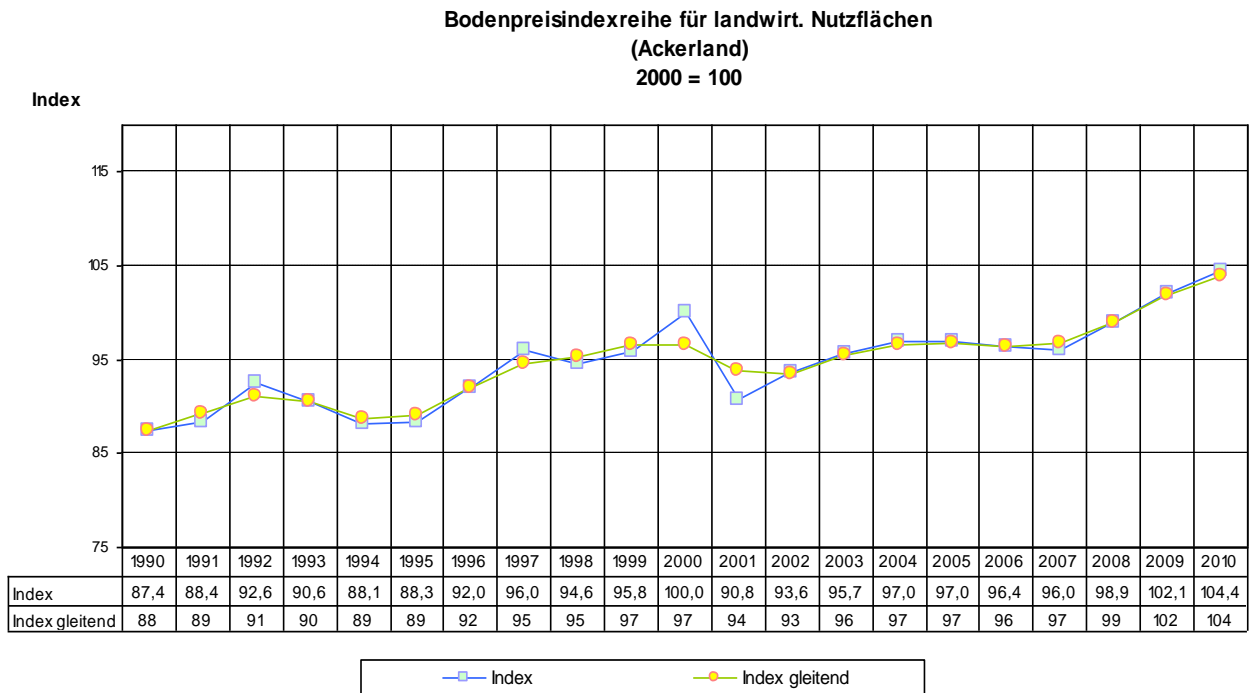
9.1.1 Bodenpreisindexreihe für Wohnbauland (auf der Basis der Kaufpreise)



Bad Lippspringe, Hövelhof, Delbrück, Salzkotten, Borchten

Altenbeken, Büren, Bad Wünnenberg, Lichtenau

9.1.2 Bodenpreisindexreihe für Ackerland (auf der Basis der Kaufpreise)



9.2 Umrechnungskoeffizienten

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

9.2.1 Umrechnungskoeffizienten für Wohnbauland (§ 12 ImmoWertV)

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

Beispiele:

Grundstücksgröße: 800 m²
Bodenrichtwert: 75 €/m²

Wertermittlung:

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

Grundstücksgröße: 350 m²
Bodenrichtwert: 125 €/m²

Wertermittlung:

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

9.2.2 Umrechnungskoeffizienten für Ackerland

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

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

* Weicht die Fläche eines Grundstücks von der Fläche des Richtwertgrundstücks (15.000 m²) ab, so ist bei kleineren und größeren Flächen der Korrekturfaktor anzubringen, um den Bodenwert zu ermitteln.

Bei Grundstücksflächen unter 7.500 m² sind i.d.R. Abschläge bis 20 v.H. anzubringen.

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

Zwischenwerte der Tabelle können durch Interpolationen entnommen werden.

Beispiel:

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

Wertermittlung

Bodenwert: 2,00 €/m² x 1,01 x 0,952 = **1,92 €/m²**

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

9.3 Marktorientierte Liegenschaftszinssätze

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

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

Liegenschaftszinssätze (§ 14 ImmoWertV)		
	Objekt	%
1	freistehende Einfamilienhäuser Baujahre 1960 - 2008	3,00 ± 0,5
2	freistehende Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung Baujahre 1960 - 2008	3,25 ± 0,5
3	Doppelhaushälften, Reihenhäuser	3,25 ± 0,5
4	freistehende Zwei- u. Dreifamilienhäuser Baujahre 1960 - 2008	3,90 ± 0,5
5	Mehrfamilienhäuser	5,25 ± 0,5
6	Eigentumswohnungen	
	- Erstverkauf	3,00 ± 0,5
	- Weiterverkauf	4,35 ± 0,5
7	gewerblich genutzte Objekte	6,75 ± 1,0

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

9.4 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

9.4.1 Gebädefaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Für **gebrauchte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ab Baujahr 1960** (voll unterkellert, Massivbauweise, Dachausbau, zeittypische Ausführung und Ausstattung) hat der Gutachterausschuss aus der Kaufpreissammlung **Vergleichsfaktoren** abgeleitet. Es handelt sich hierbei um Faktoren, mit denen sich der Verkehrswert bebauter Grundstücke über einen Preisvergleich im **Vergleichswertverfahren** überschlägig ableiten lässt. Diese Vergleichsfaktoren lassen sich als Multiplikatoren definieren, deren Anwendung auf bestimmte wertrelevante Ausgangsdaten des zu bewertenden Objekts - wie dessen Flächeninhalt - den Gebäudewert angibt. Bei Bezug auf den Flächeninhalt spricht man von Gebädefaktoren.

Der Verkehrswert des bebauten Grundstücks wird ermittelt, indem die Brutto-Grundfläche oder die Wohnfläche des Bewertungsobjekts mit dem auf dieselbe Bezugseinheit bezogenen Gebädefaktor multipliziert und der Bodenwert addiert wird. Abweichungen sind zu berücksichtigen, wenn die qualitativen Zustandsmerkmale der Grundstücke, die der Ermittlung der Gebädefaktoren zugrunde liegen, nicht mit dem zu bewertenden Objekt übereinstimmen.

Gebädefaktoren* (§ 13 ImmoWertV)		
für gebrauchte freistehende Einfamilienhäuser		
Brutto-Grundfläche / Wohnfläche	350 m² BGF	155 m² WF
Baujahr	€/m² BGF	€/m² Wohnfläche
1960	155	380
1965	195	470
1970	235	555
1975	280	645
1980	320	735
1985	365	825
1990	405	915
1995	455	1.000
2000	495	1.090
2005	540	1.180
<p>* einschließlich Baunebenkosten, Außenanlagen, Anschlusskosten, Garage, ohne Bodenwert, bezogen auf ein freistehendes Gebäude, voll unterkellert, Massivbauweise, Dachausbau, durchschnittliche Ausstattung</p> <p>Ausstattungsunterschiede sind durch Zu- oder Abschläge bis zu 15 % zu berücksichtigen.</p> <p>Unterschiede bei BGF und WF sind durch Zu- oder Abschläge bis zu 10 % zu berücksichtigen (BGF oder WF kleiner ► Zuschlag; BGF oder WF größer ► Abschlag)</p>		

Beispiel:

Bewertungsobjekt	:	Freistehendes Einfamilienhaus
Baujahr	:	1980
BGF	:	350 m ²
Wohnfläche	:	155 m ²
Grundstücksgröße	:	650 m ²
Bodenrichtwert	:	125 €/m ² (erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei)

Wertermittlung (Verkehrswert):

$$350 \text{ m}^2 \times 320 \text{ €/m}^2 + 650 \text{ m}^2 \times 125 \text{ €/m}^2 = 193.250 \text{ € oder}$$

$$155 \text{ m}^2 \times 735 \text{ €/m}^2 + 650 \text{ m}^2 \times 125 \text{ €/m}^2 = 195.175 \text{ €}$$

9.4.2 Gebäudefaktoren für gebrauchte Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Gebäudedefaktoren* (§ 13 ImmoWertV) für gebrauchte Doppelhaushälften und Reihenhäuser		
Alter	€/m ² BGF	€/m ² Wohnfläche
	Ø 250 m ²	Ø 120 m ²
5 Jahre	550	1.125
10 Jahre	515	1.070
15 Jahre	475	1.010
20 Jahre	440	950
25 Jahre	405	895
30 Jahre	370	835

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

Beispiel:

Bewertungsobjekt : Doppelhaushälfte
 Alter : 15 Jahre
 BGF : 250 m²
 Wohnfläche : 120 m²
 Grundstücksgröße : 350 m²
 Bodenrichtwert : 125 €/m² (erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei)
 Umrechnungskoeffizient (Fläche) : s. Tabelle S. 32

Wertermittlung (Verkehrswert):

250 m² x 475 €/m² + 350 m² x 125 €/m² x 1,10 = 166.875 € oder
 120 m² x 1.010 €/m² + 350 m² x 125 €/m² x 1,10 = 169.325 €

9.4.3 Gebäudefaktoren für Eigentumswohnungen

Gebäudedefaktoren* (§ 13 ImmoWertV) für Eigentumswohnungen in €/m ² - Wohnungsgröße 75 m ² (einschl. Außenstellplatz u. Bodenwertanteil) -									
Baujahr	Neubau	2005	2000	1995	1990	1985	1980	1975	1970
Lage - Kernbereich									
Bad Lippspringe,	2.000	1.325	1.225	1.150	1.050	975	885	800	700
Delbrück, Hövelhof,	± 250	± 150	± 150	± 150	± 150	± 150	± 150	± 150	± 150
Salzkotten, Borchen									
Büren, Bad Wünnenberg		1.175		975		875		725	
		± 150		± 150		± 150		± 150	

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

9.4.4 Ertragsfaktoren

Der Ertragsfaktor dient der **überschlägigen** Ermittlung des Verkehrswertes (sog. **Maklermethode**) und kommt vor allem dann in Betracht, wenn für die Wertbeurteilung eines Grundstücks üblicherweise der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund steht (wie bei nicht eingegrenzten Grundstücken). Aus der Kaufpreissammlung wurden folgende Ertragsfaktoren ermittelt:

Ertragsfaktoren	
Objektart	Faktor
freistehende Einfamilienhäuser	22,5 ± 2,5
Doppelhaushälften, Reihenhäuser	23,5 ± 2,5
Zwei-/Dreifamilienhäuser	17,5 ± 2,5
Mehrfamilienhäuser	13,0 ± 2,5
Eigentumswohnungen	
- Erstverkauf	27,0 ± 2,5
- Weiterverkäufe	
Alter 5 – 14 Jahre	20,0 ± 2,5
Alter 15 Jahre und älter	17,0 ± 2,5
Gewerbeobjekte	10,5 ± 2,5

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

Beispiel: Doppelhaushälfte

Monatliche Nettokaltmiete: 650 €

Verkehrswert: $650 \text{ €} \times 12 \times 23,5 = 183.300 \text{ €}$

9.5 Marktanpassungsfaktoren

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich zu erzielenden Preis zu ermitteln. Das herstellungsorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Gebäudes) muss an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels eines Marktanpassungsfaktors.

Marktanpassungsfaktoren sind insbesondere

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

9.5.1 Sachwertfaktoren für gebrauchte freistehende Einfamilienhäuser

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

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

Marktanpassungsfaktor (§ 14 Abs. 2 ImmoWertV) zur Ableitung des Verkehrswertes vom Sachwert (§ 21 ImmoWertV) für gebrauchte freistehende Einfamilienhäuser und Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung (Baujahre 1960 - 2008) freistehend, mit ein oder zwei Garagen, unterkellert, Gesamtnutzungsdauer 85 Jahre							
Sachwert inkl. Bodenwert in €	Lagewert (Bodenwert in €/m ² - inkl. Erschließungskosten u. Kanalanschlussbeitrag) Grundstücksgröße 400 m ² - 900 m ²						
	50	75	100	125	150	175	200
175.000	0,69	0,73	0,75	0,77	0,79		
200.000	0,68	0,71	0,73	0,75	0,77	0,79	0,81
225.000	0,66	0,69	0,71	0,73	0,75	0,77	0,79
250.000	0,64	0,67	0,69	0,71	0,73	0,75	0,76
275.000	0,63	0,65	0,67	0,69	0,71	0,73	0,74
300.000	0,61	0,64	0,66	0,67	0,69	0,71	0,72
325.000	0,60	0,62	0,64	0,66	0,67	0,69	0,70
350.000		0,60	0,62	0,64	0,66	0,67	0,68
375.000			0,61	0,62	0,64	0,65	0,67
400.000				0,61	0,62	0,63	0,65
425.000					0,61	0,62	0,63

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

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

Gesamtnutzungsdauer 90 Jahre: Anpassungsfaktor / Korrektur - 0,02 \pm 0,01

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

Beispiele:

Sachwert inkl. Bodenwert : 250.000 €
Lagewert (Bodenrichtwert) : 175 €/m²
Gesamtnutzungsdauer : 85 Jahre
Marktanpassungsfaktor : 0,75
Marktanpassungsabschlag : 25 %

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

Sachwert inkl. Bodenwert : 225.000 €
Lagewert (Bodenrichtwert) : 125 €/m²
Gesamtnutzungsdauer : 80 Jahre
Marktanpassungsfaktor : 0,73 (+ 0,02) = 0,75
Marktanpassungsabschlag : 25 %

marktangepasster Sachwert : 225.000 € x 0,75 = **168.750 €**

Der Sachwertermittlung zur Ableitung der Marktanpassungsfaktoren lagen folgende Ansätze zugrunde:

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

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

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

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

Marktanpassungsfaktoren für bebaute Erbbaurechte in Abhängigkeit vom Sachwert (inkl. Bodenwertanteil am Erbbaurecht)	
Sachwert	Faktor
200.000 €	0,61 ± 0,075
225.000 €	0,59 ± 0,075
250.000 €	0,58 ± 0,075
275.000 €	0,57 ± 0,075
300.000 €	0,56 ± 0,075
325.000 €	0,55 ± 0,075

Der Sachwertermittlung zur Ableitung der Marktanpassungsfaktoren lagen folgende Ansätze zugrunde:

Berechnung des Bodenwertanteils:

Eingangsgroößen:

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

Berechnung des Wertes der baulichen Anlagen

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

9.6 Bodenwerte von Grundstücken mit Erbbaurechten

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

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

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

10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

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

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

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

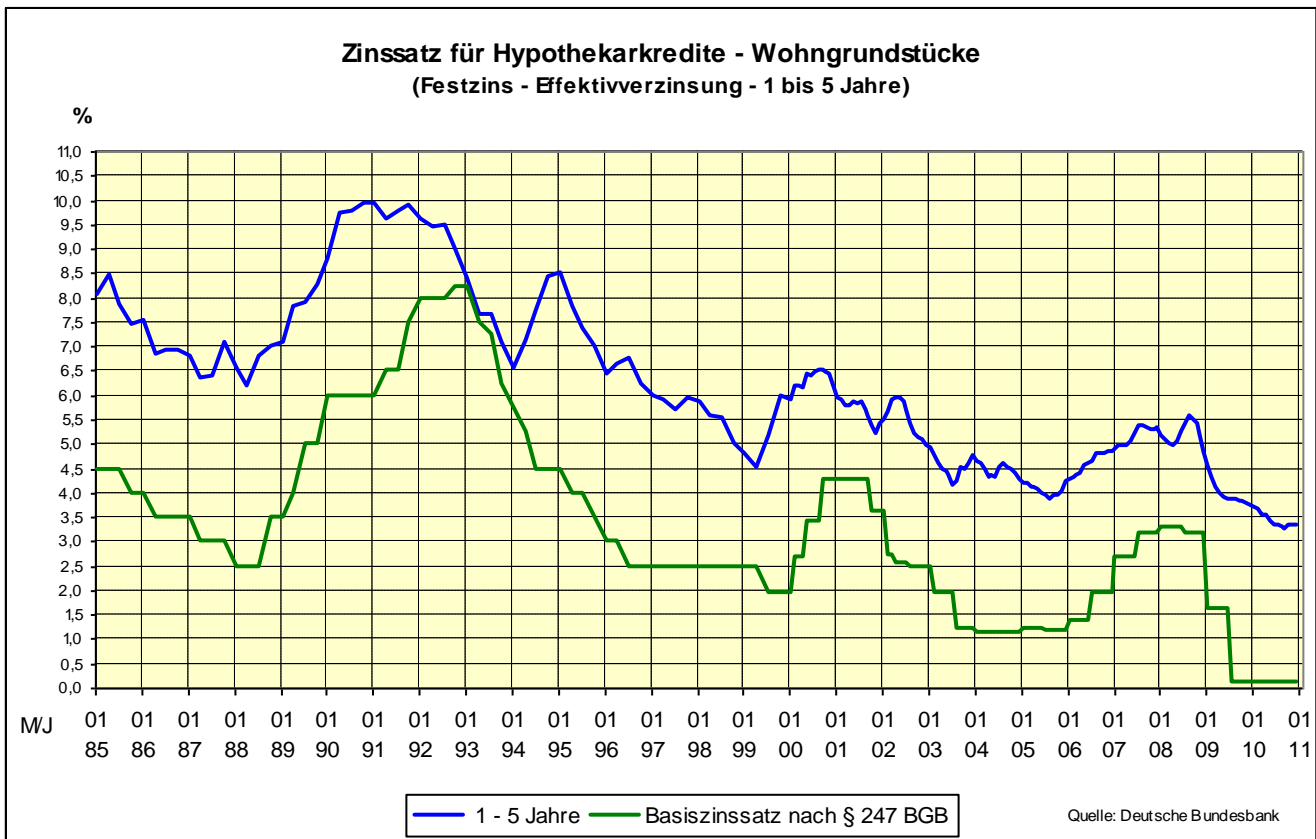
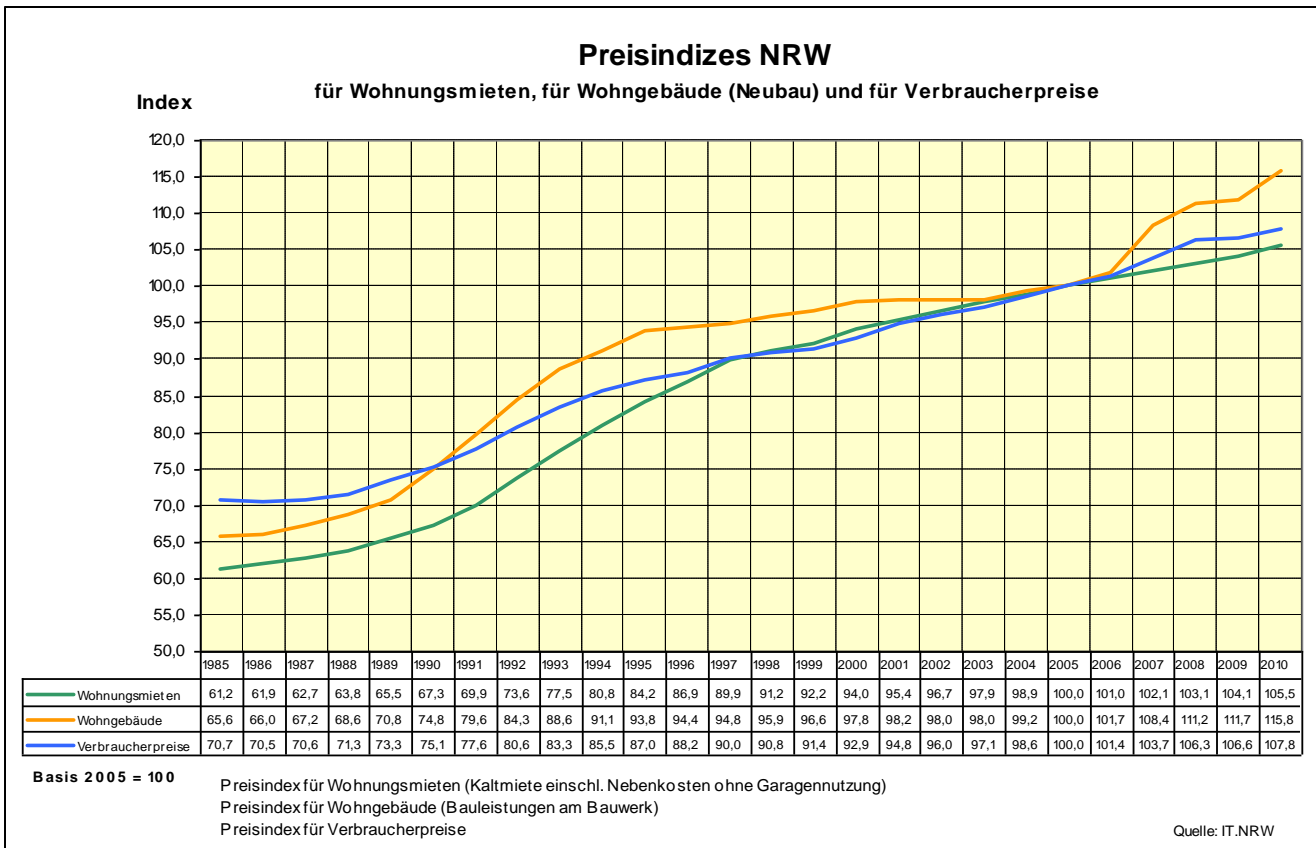
sowie die

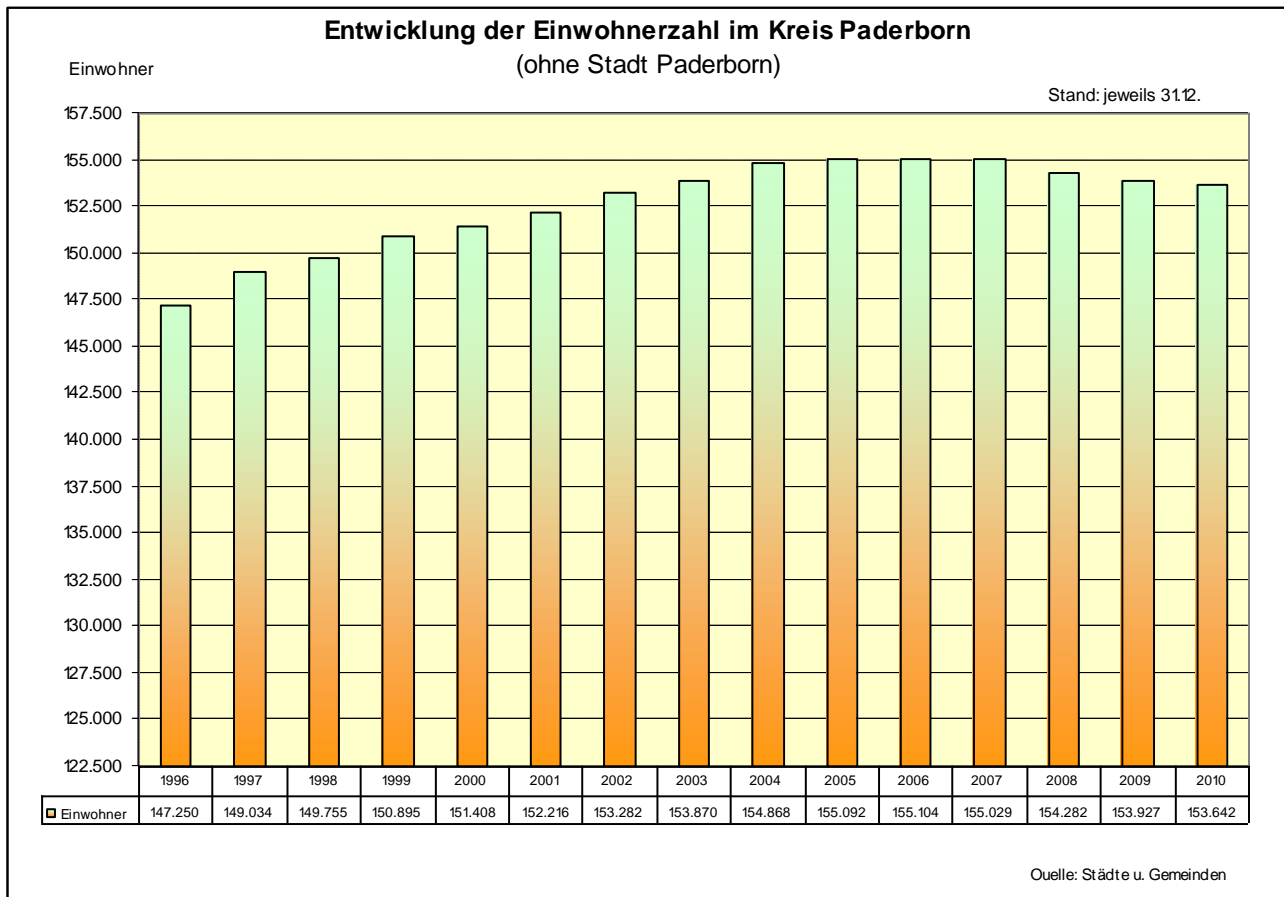
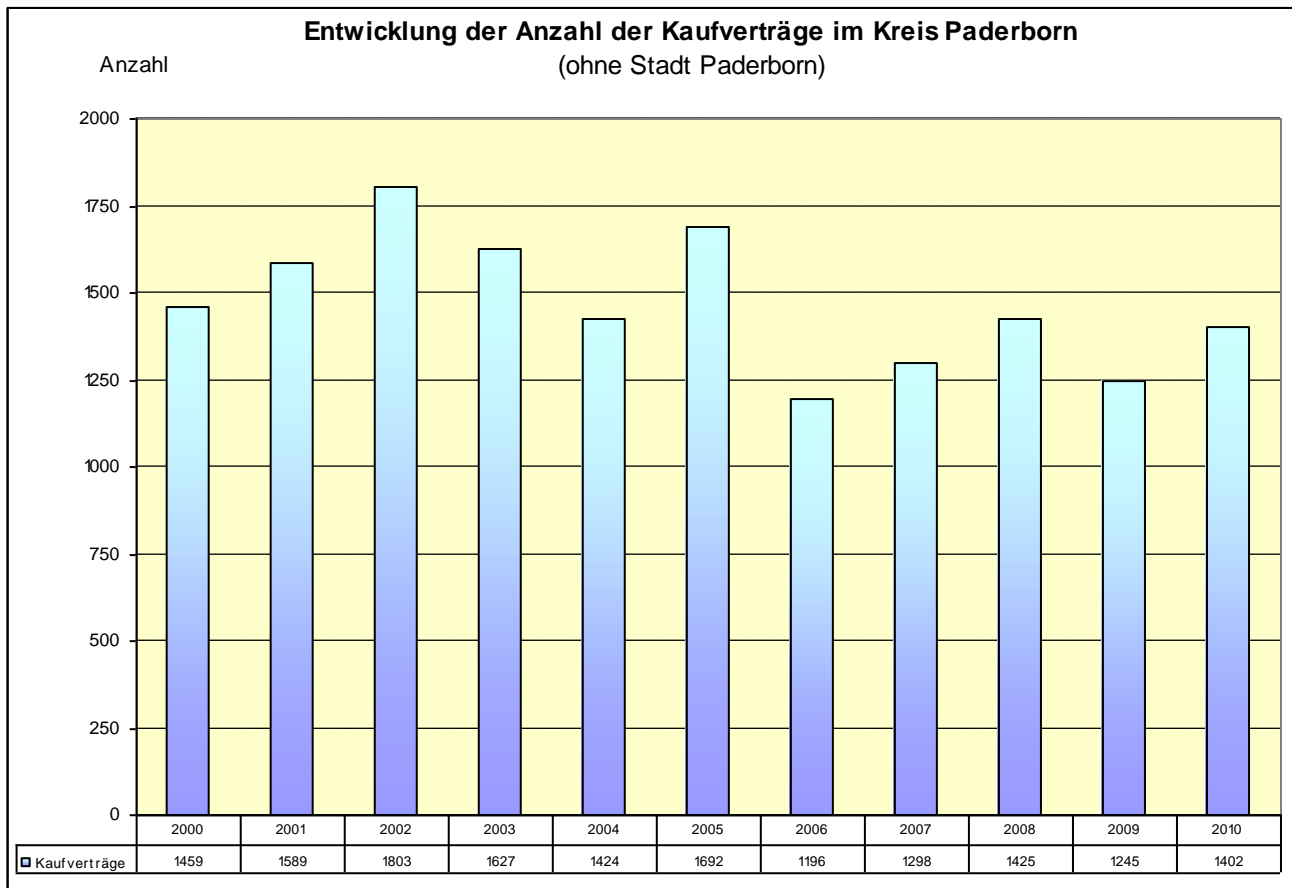
- **Entwicklung der Einwohnerzahlen im Kreis Paderborn (ohne Stadt Paderborn)**
- **Entwicklung der Anzahl der Kaufverträge im Kreis Paderborn (ohne Stadt Paderborn).**

Hieraus ist für das Jahr 2010 gegenüber dem Vorjahr erkennbar

eine **Veränderung** der

⇒ Baukosten NRW um	+ 3,6 %
⇒ Wohnungsmieten NRW um	+ 1,3 %
⇒ Verbraucherpreise NRW um	+ 1,1 %
⇒ Einwohnerzahl Kreis PB (ohne Stadt) um	- 0,2 %
⇒ Kaufverträge Kreis PB (ohne Stadt) um	+ 12,5 %
bei	
⇒ im Durchschnitt gesunkenen Zinsniveau für Hypothekarkredite	Ø 3,4 %.





Einwohner und Flächengrößen der Städte und Gemeinden im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn			
Stadt / Gemeinde	Einwohner - Hauptsitz - (Stand 31.12.2010) (Quelle: Städte, Gemeinden)	Veränderung gegenüber 2009 in %	Flächengröße in km ²
Altenbeken	9.375	- 0,3	76,23
Bad Lippspringe	15.223	+ 0,2	50,96
Bad Wünnenberg	12.287	- 0,3	161,28
Borchen	13.395	- 0,3	77,17
Büren	21.906	- 0,3	170,87
Delbrück	30.030	± 0,0	157,27
Hövelhof	15.798	- 0,3	70,73
Lichtenau	10.865	- 0,9	192,33
Salzkotten	24.763	+ 0,2	109,60
Summen	153.642	- 0,2	1.066,44

Für den Bereich der Stadt Paderborn (144.067 Einwohner) ist ein eigener Gutachterausschuss eingerichtet.

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

11. Mietwertübersicht

11.1 Mietwertübersicht – Wohnraummieten 01.01.2011

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

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

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

Bei unterlassener Instandhaltung sind Abschläge bis zu **1,00 €/m²** zu berücksichtigen.

Die angegebenen Werte in €/m² sind Mittelwerte. Abweichungen vom Mittelwert in Bezug auf Lage und Ausstattung innerhalb der Kernstädte bzw. Stadt- und Ortsteile sind durch Zu- oder Abschläge von bis zu **0,50 €/m²** zu berücksichtigen.

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Paderborn hat die vorstehende Mietwertübersicht (Stand: **01.01.2011**) für frei finanzierte Wohnungen gemäß § 5 Abs. 5 b GAVO NW abgeleitet durch Auswertung

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

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

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

Die Mietwertübersicht ist kein Mietspiegel gem. § 558c oder 558d BGB.

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

Hinweise zur Mietwertübersicht:

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

* Grundsteuer

Kosten der Wasserversorgung

Kosten der Entwässerung

Kosten des Betriebs der Heizungsanlage

Kosten des Betriebs der Warmwasserversorgungsanlage

Kosten des Betriebs des Personenaufzuges

Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr

Kosten der Gebäudereinigung

Kosten der Gartenpflege

Kosten der Beleuchtung

Kosten der Schornsteinreinigung

Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung

Kosten für den Hauswart

Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage/des Breitbandkabelnetzes

sonstige Betriebskosten

- Die Mietwerte gelten **nicht für öffentlich geförderte Wohnungen.**
- Die Mietwerte betragen für **Garagen 30 €/Monat bis 35 €/Monat** und für **Stellplätze / Carports bis 15 €/Monat.**
- Die Mietwertübersicht gilt für Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern mit einer **Wohnfläche von 60 m² bis 100 m²**. Bei Mietwohnungen mit einer **Wohnfläche von 40 m² bis 60 m² ist ein Zuschlag bis 15 %**, bei Wohnungen mit einer **Wohnfläche von mehr als 100 m² bis etwa 130 m² ein Abschlag bis 8 %** 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 Sammelheizung, Bad/Dusche und WC). Für Wohnungen ohne **Sammelheizung** und/oder **Bad/Dusche** ist ein Abschlag von 10 bis 30 % angemessen.
- Bei vollmodernisierten **Altbauten** ist das Jahr der Vollmodernisierung als Baujahr anzuhaltten. Eine Vollmodernisierung liegt nur dann vor, wenn die Wohnung in Bezug auf Ausstattung und Beschaffenheit im Wesentlichen einer im Zeitpunkt der Modernisierung erstellten Neubauwohnung entspricht.
- Die **Größe der Wohnung** bestimmt sich nach der Quadratmeterzahl der im eigentlichen Sinne zum Wohnen bestimmten Räume, also ohne Zusatzräume wie Keller, Boden, Waschküche, Garage. Für die Wohnflächenberechnung ist die Wohnflächenverordnung anzuwenden. Zusatzräume sind bis auf Garagen in den Mieten der Mietwertübersicht enthalten.

Hinweis:

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

11.2

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

Altenbeken	€/m²			Bad Lippspringe	€/m²		
EH Citylage	5,00	bis	6,00	EH Citylage	8,00	bis	12,00
EH Ortsteil	4,00	bis	5,00	EH Ortsteil	6,00	bis	9,00
Büro	4,00	bis	5,00	Büro	4,00	bis	6,00
Gewerberäume (z.B. Lager- u. Produktionsräume)	2,00	bis	3,00	Gewerberäume (z.B. Lager- u. Produktionsräume)	2,00	bis	4,00

Bad Wünnenberg	€/m²			Borchen	€/m²		
EH Citylage	5,00	bis	6,00	EH Citylage	5,00	bis	6,00
EH Ortsteil	4,00	bis	5,00	EH Ortsteil	4,00	bis	5,00
Büro	3,50	bis	5,50	Büro	4,00	bis	6,00
Gewerberäume (z.B. Lager- u. Produktionsräume)	2,00	bis	3,00	Gewerberäume (z.B. Lager- u. Produktionsräume)	2,00	bis	4,00

Büren	€/m²			Delbrück	€/m²		
EH Citylage	4,00	bis	7,00	EH Citylage	8,00	bis	11,00
EH Ortsteil	4,00	bis	5,00	EH Ortsteil	6,00	bis	8,00
Büro	4,00	bis	8,00	Büro	5,00	bis	7,00
Gewerberäume (z.B. Lager- u. Produktionsräume)	2,00	bis	3,00	Gewerberäume (z.B. Lager- u. Produktionsräume)	2,00	bis	3,50

Hövelhof	€/m²			Lichtenau	€/m²		
EH Citylage	8,00	bis	11,00	EH Citylage	5,00	bis	6,00
EH Ortsteil	6,00	bis	8,00	EH Ortsteil	4,00	bis	5,00
Büro	4,00	bis	6,00	Büro	3,50	bis	5,00
Gewerberäume (z.B. Lager- u. Produktionsräume)	2,00	bis	4,00	Gewerberäume (z.B. Lager- u. Produktionsräume)	1,50	bis	3,00

Salzkotten	€/m²		
EH Citylage	7,00	bis	11,00
EH Ortsteil	6,00	bis	8,00
Büro	5,00	bis	7,00
Gewerberäume (z.B. Lager- u. Produktionsräume)	2,00	bis	4,00

EH = Einzelhandel

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

www.bielefeld.ihk.de

12. Weitere Informationen**12.1 Angebot an kommunalem Wohnbauland im Jahre 2011 (Stand 01.01.2011)**

Nach Mitteilung der Städte und Gemeinden kann im Jahre **2011 voraussichtlich** das nachfolgend aufgeführte kommunale Wohnbauland bereitgestellt werden (voraussichtliche Kaufpreise inkl. **Vermessungs- und Erschließungskosten**). Kosten für Kompensationsmaßnahmen sind nur bedingt berücksichtigt.

Stadt / Gemeinde	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	Kaufpreis €/m ²
Altenbeken	<i>insgesamt</i>	ca. 15	
- Altenbeken	Drillers Wiese I	2	80,00
- Altenbeken	Drillers Wiese I	6	90,00
- Buke	Auf dem Brande II	5	25,00 *
- Buke	Am Brandholz	2	75,00
Bad Lippspringe	<i>insgesamt</i>	ca. -	
Bad Wünnenberg	<i>insgesamt</i>	ca. 48	
- Bad Wünnenberg	Brede II	5	46,67
	Brede II (Erweiterung)	20	49,46
- Bleiwäsche	Hinter Nüssen Hause	1	35,15
	Zum Sauerland/Potthofsweg	9	48,50
- Haaren	Alte Genossenschaft	1	45,62
- Helmern	Stuckenweg	10	43,90
- Leiberg	Am Dorfe	2	49,64
Borchen	<i>insgesamt</i>	ca. 74	
- Alfen	Tudorfer Straße	11	87,86
- Dörenhagen	Sonnenbergstraße	3	81,24
- Etteln	Kussmanns Berg	4	100,95
- Etteln	Schöne Aussicht	1	95,00
- Nordborchen	Am Kirchpade II B	55	k.A.
Büren	<i>insgesamt</i>	ca. 70	
- Büren	Domentalsweg (II., III., IV Erw.)	1	51,50
- Büren	Domentalsweg (V.)	3	77,74
- Ahden	Auf dem Zickelberge	11	55,00
- Harth	Harthfeld (II. Erw.)	5	29,50
- Hegensdorf	Hanlieth (II. Erw.)	9	34,00

*= Kaufpreis ohne Vermessungs- und Erschließungskosten

Stadt / Gemeinde	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	Kaufpreis €/m ²
- Siddinghausen	Brüggengärten	1	44,00
- Steinhausen	Oberfeld	4	64,00
- Weine	Weiner Feld	13	60,00
- Weiberg	Maibaum (II. Erw.)	2	30,10
- Wewelsburg	Vor'm Hagen	4	52,00
- Wewelsburg	Niedernhagen	17	64,00
Delbrück	<i>insgesamt</i>	<i>ca. 56</i>	
- Delbrück		35	k.A.
- Anreppen	Klosterweg	7	48,71
- Boke	Hölzermannweg I	6	64,40
- Lippling	Lippold	5	54,40
- Westenholz	Böckmanns Feld	3	59,20
Hövelhof	<i>insgesamt</i>	<i>ca. 2</i>	
- Riege		<i>ca. 1</i>	<i>ca. 80,00</i>
- Espeln		<i>ca. 1</i>	<i>ca. 72,00</i>
Lichtenau	<i>insgesamt</i>	<i>ca. 72</i>	
- Asseln		8	47,13
- Blankenrode	Forstberg	1	50,55
- Ebbinghausen	Im Niederefeld II	7	36,15
- Grundsteinheim	Auf dem Kleefeld II	3	50,54
- Hakenberg	Buchenweg	4	46,16
- Henglarn	Kapellenstraße	2	45,79
- Herbram	Reichenfeld	1	42,48
- Herbram	Sandheide	5	53,10
- Herbram-Wald		4	56,55
- Holtheim	Am Südhang	1	48,79
- Holtheim	Amerunger Straße	4	52,65
- Husen	In den Ellern II	4	55,70
- Iggenhausen	Grevental Süd	4	44,66
- Kleinenberg	Im Bohme, West	17	50,71
- Lichtenau	Markus Linde I	1	54,40
- Lichtenau	Markus Linde II	6	60,57

* = Kaufpreis ohne Vermessungs- und Erschließungskosten

Stadt / Gemeinde	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	Kaufpreis €/m ²
Salzkotten	<i>insgesamt</i>	<i>ca. 99</i>	
- Mantinghausen	Hohlwegskamp 1. BA	17	45,08
- Niederntudorf	Auf dem Kesberge I	1	58,25
	Auf dem Kesberge II	13	58,25
- Schwelle	Holser Bruch	6	52,08
- Salzkotten-Kern	Dreckburg-Süd 3. BA	12	111,79
- Thüle	Kuhbaumgärten	11	63,75
- Verlar	Auf dem Howe (Erw.)	1	47,58
	Holtkamp	21	k.A.
- Verne		17	k.A.

* = Kaufpreis ohne Vermessungs- und Erschließungskosten

Alle vorstehenden Angaben, insbesondere die Preisangaben, sind unverbindlich.

Damit stellen die Städte und Gemeinden insgesamt ca. 432 Baugrundstücke im Jahre 2011 zur Verfügung (2010: 408).

12.2 Gebühren für Gutachten

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

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

Besonderheiten sind durch Zuschläge zu berücksichtigen.

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

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

12.3 Auskunft über Bodenrichtwerte / Auskunft aus der Kaufpreissammlung

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

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

Die Bodenrichtwerte können im Internet über

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

abgerufen werden.

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

12.4 Grundstücksmarkt in der Stadt Paderborn

Auch der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn hat für seinen Zuständigkeitsbereich (Stadt Paderborn mit Stadtteilen) einen Grundstücksmarktbericht herausgegeben. Er ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn, Pontanusstraße 55, 33102 Paderborn (☎ 05251 – 881685), sowie ganz oder auszugsweise über das Internet

www8.paderborn.de/gutachterausschuss und www.boris.nrw.de

erhältlich.

12.5 Überregionaler Grundstücksmarktbericht

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

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

www.gutachterausschuss.nrw.de

erhältlich.

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

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

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

sind unter der Internetadresse www.boris.nrw.de abrufbar.

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

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

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

Kostenfrei ist das Herunterladen des allgemeinen Teils des Grundstücksmarktberichtes.

12.7 Besetzung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn

Vorsitzender:

Dipl.-Ing. Axel Gurok, Ltd. Kreisvermessungsdirektor

Stellvertretender Vorsitzender:

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

Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtlicher Gutachter:

Dipl.-Ing. Wolfgang Just, Architekt

Dipl.-Ing. Johannes Leßmann, Städt. Vermessungsdirektor

Ehrenamtliche Gutachter:

Heribert Bewermeier, Landwirtschaftsmeister

Dipl.-Ing. Andreas Breithaupt, Architekt

Dipl.-Ing. Jürgen Cramer, Bauingenieur

Dipl.-Ing. Eberhard Großekathöfer, Bauingenieur

Dipl.-Ing. Michael Klosson, Architekt

Dipl.-Forstwirt Dr. Uwe Meyer, Forstdirektor

Dipl.-Ing. Michael Schmidt, Architekt

Dipl.-Ing. Hubert Wasmuth, Architekt

Dipl.-Ing. Hubert Wewer, Architekt

Vertreter des Finanzamtes:

Dipl.-Finanzwirt (FH) Wolfgang Drücker

Stellvertreterin: Dipl.-Finanzwirt (FH) Christa Steinke