



Der Gutachterausschuss  
für  
Grundstückswerte  
im  
Kreis Paderborn



# Grundstücks- marktbericht 2004



*mit Mietwertübersicht*



für den Kreis Paderborn  
(ohne Stadt Paderborn)

Berichtszeitraum  
01.01.2003 – 31.12.2003



Übersicht über den Grundstückmarkt  
in

Altenbeken  
Bad Lippspringe  
Bad Wünnenberg  
Borchen  
Büren  
Delbrück  
Hövelhof  
Lichtenau  
Salzkotten



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

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

**Gebühr** 30 € (Ziffer 13.4.2.1 AVerwGebO NRW)

**Auskünfte**

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

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

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

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

Paderborn, den 31.03.2004

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

**Inhaltsverzeichnis**

	Seite
1. <b>Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes</b> .....	5
2. <b>Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes</b> .....	8
3. <b>Gutachterausschuss</b> .....	8
3.1 Aufgaben des Gutachterausschusses .....	8
3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle .....	9
4. <b>Grundstücksmarkt 2003</b> .....	10
4.1 Umsatz im Jahre 2003 .....	10
4.2 Umsatzentwicklung 1999 - 2003 .....	11
5. <b>Unbebaute Baugrundstücke</b> .....	15
5.1 Umsatz - Unbebaute Baugrundstücke.....	15
5.2 Umsatz - Individueller Wohnungsbau .....	15
5.3 Preisentwicklung - Wohnbauland .....	16
5.4 Geschosswohnungsbau .....	17
5.5 Umsatz - Gewerbliche Bauflächen .....	17
5.6 Preisentwicklung - Gewerbliche Bauflächen .....	17
5.7 Umsatz - Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen .....	18
5.8 Preisentwicklung - Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen.....	19
5.9 Bauerwartungsland, Rohbauland .....	19
6. <b>Bebaute Grundstücke</b> .....	20
6.1 Umsatz - Bebaute Grundstücke.....	20
6.2 Preisentwicklung - Bebaute Grundstücke .....	21
7. <b>Wohnungseigentum</b> .....	22
7.1 Preisentwicklung - Wohnungseigentum.....	22
7.2 Wohnflächenpreise von Eigentumswohnungen .....	23
8. <b>Bodenrichtwerte</b> .....	24
8.1 Bodenrichtwerte für Wohnbauland .....	27
8.2 Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen .....	30
8.3 Bodenrichtwerte für Ackerland.....	31
9. <b>Für die Wertermittlung erforderliche Daten</b> .....	32
9.1 Bodenpreisindexreihen.....	32
9.1.1 Bodenpreisindexreihe für Wohnbauland .....	32
9.1.2 Bodenpreisindexreihe für Ackerland .....	32
9.2 Umrechnungskoeffizienten .....	33
9.2.1 Umrechnungskoeffizienten für Gebädefaktoren für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser.....	33
9.2.2 Umrechnungskoeffizienten für Ackerlandwerte .....	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 neue Doppelhaushälften.....	36
9.4.3 Gebädefaktoren für neue Eigentumswohnungen .....	36
9.4.4 Gebädefaktoren für weiterverkaufte Eigentumswohnungen.....	37
9.4.5 Ertragsfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser.....	37
9.5 Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser .....	37
9.6 Bodenwerte von Grundstücken mit Erbbaurechten.....	39

	Seite
10. <b>Rahmendaten zum Grundstücksmarkt</b> .....	40
11. <b>Mietwertübersicht 31.12.2003</b> .....	44
12. <b>Weitere Informationen</b> .....	47
12.1 Angebot an kommunalem Wohnbauland im Jahre 2004.....	47
12.2 Gebühren für Gutachten .....	49
12.3 Auskunft über Bodenrichtwerte / Auskunft aus der Kaufpreissammlung .....	49
12.4 Grundstücksmarkt in der Stadt Paderborn.....	50
12.5 Überregionaler Grundstücksmarktbericht .....	50
12.6 Landesweites Bodenrichtwertinformationssystem (BORIS.NRW) .....	50
12.7 Besetzung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn .....	51

## 1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

**Grundstückspreise für Top-Wohnlagen stagnieren****Preise für Ein- u. Zweifamilienhäuser im Durchschnitt leicht rückläufig****Doppelhaushälften und Reihenhäuser preisstabil****Preisniveau bei neuen Eigentumswohnungen in guten bis sehr guten Lagen leicht gestiegen**

- **Rückgang des Umsatzes um 18,8 %**

130,4 Mio. € wurden im Jahre 2003 auf dem Grundstücksmarkt im Kreis Paderborn (ohne Stadt Paderborn) umgesetzt, rd. 18,8 % weniger als 2002. Die Anzahl der Kaufverträge verringerte sich um 9,8 %.

Jahr	Mio. €
1999	148
2000	132
2001	137
2002	160
<b>2003</b>	<b>130</b>

- **Rückgang der Bauplatzverkäufe um 23 %**

2003 wurden 418 Bauplätze verkauft, das waren rd. 23 % weniger als 2002. Davon haben die Städte und Gemeinden 230 Bauplätze (rd. 55 %) verkauft (2002: 368); 188 Bauplätze (2002: 175) wurden auf dem privaten Grundstücksmarkt umgesetzt.

Jahr	Bauplätze
1999	472
2000	320
2001	457
2002	543
2003	418

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

Die Preise für das **private Bauland** stiegen 2003 gegenüber dem Vorjahreszeitraum leicht an (+ 3,8 %). Stagnation der Grundstückspreise bei den sehr guten Lagen in den Kernbereichen (Ausnahme Bad Wünnenberg mit + 10 %). Vereinzelt Anpassungen zwischen + 2,5 und + 5 % in den durchschnittlichen Lagen der Kernbereiche von Hövelhof, Delbrück, Borcheln und Altenbeken. Stagnation in den Kernbereichen von Salzkotten und Büren aufgrund des städtischen Baulandangebotes. Vereinzelt Anpassungen in den Stadt- und Ortsteilen von Hövelhof, Delbrück, Salzkotten und Altenbeken um + 5 bis + 15 %. Überwiegende Stagnation in den Stadtteilen von Büren, Bad Wünnenberg und Lichtenau; tlw. bedingt durch Baulandangebot der jeweiligen Städte.

Durchschnittliches Preisniveau (ohne Erschließungskosten)		
Jahr	Kernbereiche €/m <sup>2</sup>	Stadt-/Ortsteile €/m <sup>2</sup>
1997	119	44
1998	124	50
1999	135	48
2000	123	64
2001	154	83
2002	150	66
2003	169	75

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

- **Gewerbebaulandpreise stagnieren**

Bei den gewerblichen Grundstücksverkäufen sind im Jahre 2003 32 Grundstücksverkäufe zu verzeichnen. Der Anteil der kommunalen Verkäufe (Städte und Gemeinden) lag im Jahre 2003 bei rd. 22 % der Gesamtverkäufe.

Das Preisniveau ergab sich im Mittel zu rd. 22 €/m<sup>2</sup> (Spanne 5 – 47 €/m<sup>2</sup>) und war damit gegenüber dem Vorjahresniveau stabil bei insgesamt geringer Nachfrage.

• **Preisniveau landwirtschaftlicher Nutzflächen leicht gestiegen**

Beim Verkauf landwirtschaftlicher Nutzflächen ist für 2003 gegenüber 2002 eine Steigerung des Flächenumsatzes von 2 % zu verzeichnen. Das durchschnittliche Preisniveau ist gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen (+ 4 %). Der Durchschnittspreis für Ackerland lag bei 2,05 €/m<sup>2</sup>, für Grünland bei 1,50 €/m<sup>2</sup>.

• **Verkäufe von Eigenheimen um 26 % gefallen, Verkäufe von Eigentumswohnungen um 17 % gestiegen**

Von den 581 Kaufverträgen über bebaute Grundstücke entfielen 526 = rd. 90 % auf den individuellen Wohnungsbau. 2003 wurden 38 **neue** Eigenheime (Baujahr 2002/2003) (2002: 80) und 47 **neue** Eigentumswohnungen (Baujahr 2001/2002) (2002: 67) veräußert.

Jahr	Eigenheime	Eigentumswohnungen
1999	362	230
2000	320	137
2001	346	137
2002	439	170
2003	327	199

- **Gebrauchte Einfamilienhäuser ab Baujahr 1960 im Durchschnitt 2,5 % günstiger**
- **Neue und gebrauchte Doppelhaushälften und Reihenhäuser durchschnittlich preisstabil**
- **Preisniveau für neue Eigentumswohnungen in guten bis sehr guten Wohnlagen um 5 % gestiegen**

Durchschnittliche Kaufpreise (inkl. Grundstück):			
<b>Einfamilienhaus (Zentralorte)</b>	- Baujahr <b>1982</b>	143 m <sup>2</sup> Wohnfläche:	<b>205.500 €</b>
<b>Einfamilienhaus (Stadt-/Ortsteile)</b>	- Baujahr <b>1981</b>	141 m <sup>2</sup> Wohnfläche:	<b>172.500 €</b>
<b>Doppelhaushälfte (Zentralorte)</b>	- Baujahr <b>1992</b>	122 m <sup>2</sup> Wohnfläche:	<b>187.500 €</b>
<b>Doppelhaushälfte (Stadt-/Ortsteile)</b>	- Baujahr <b>1995</b>	120 m <sup>2</sup> Wohnfläche:	<b>166.400 €</b>
<b>Eigentumswohnung (Zentralorte)</b>	- Baujahr <b>2003</b>	82 m <sup>2</sup> Wohnfläche:	<b>135.750 €</b>
<b>Eigentumswohnung (Zentralorte)</b>	- Baujahr <b>1982</b>	82 m <sup>2</sup> Wohnfläche:	<b>83.650 €</b>

- **Bodenrichtwerte für Wohnbauland im Durchschnitt leicht gestiegen. Preisstagnation bei den guten bis sehr guten Wohnlagen. Vereinzelt Steigerungen im Bereich der mittleren Wohnlagen der Zentralorte sowie bevorzugter Stadt-/Ortsteile von + 1 bis 15 €/m<sup>2</sup>**

**Trend 2004**

Aufgrund der Marktbeobachtung und der bisher in 2004 ausgewerteten Kaufverträge lassen sich für das erste Quartal folgende Trends ableiten:

<b>Umsatz:</b>	<b>leicht rückläufig</b>
<b>Baulandpreise:</b>	<b>stagnierend</b>
<b>Preise für Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Eigentumswohnungen:</b>	<b>stagnierend</b>
<b>Mieten:</b>	<b>stagnierend</b>

## Zusammenfassung Bodenrichtwerte

Der Gutachterausschuss hat aus den vorliegenden Kaufverträgen folgende Bodenrichtwerte für **erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland** zum Stichtag **31.12.2003** ermittelt:

<b>Stadt/Gemeinde</b>	<b>Bodenrichtwerte 2003</b> in €/m <sup>2</sup>	<b>Veränderung gegenüber 2002</b> in €/m <sup>2</sup>
<b>Altenbeken</b>		
- Altenbeken	<b>70 bis 115</b>	<b>+ 5 bis + 10</b>
- Buke, Schwaney	<b>75 bis 100</b>	<b>+ 5 bis + 10</b>
<b>Bad Lippspringe</b>	<b>165 bis 245</b>	<b>± 0</b>
<b>Bad Wünnenberg</b>		
- Kernstadt	<b>55 bis 110</b>	<b>± 0 bis + 10</b>
- Stadtteile	<b>40 bis 50</b>	<b>± 0</b>
<b>Borchen</b>		
- Nord- u. Kirchborchen	<b>125 bis 170</b>	<b>+ 5 bis + 10</b>
- andere Ortsteile	<b>85 bis 95</b>	<b>+ 5</b>
<b>Büren</b>		
- Kernstadt	<b>60 bis 115</b>	<b>± 0 bis + 5</b>
- Stadtteile	<b>23 bis 70</b>	<b>± 0 bis + 5</b>
<b>Delbrück</b>		
- Kernstadt	<b>135 bis 220</b>	<b>± 0 bis + 10</b>
- Stadtteile	<b>50 bis 110</b>	<b>± 0 bis + 10</b>
<b>Hövelhof</b>		
- Hövelhof	<b>155 bis 200</b>	<b>± 0 bis + 10</b>
- andere Ortsteile	<b>50 bis 110</b>	<b>± 0 bis + 5</b>
<b>Lichtenau</b>		
- Kernstadt	<b>55 bis 70</b>	<b>± 0 bis + 5</b>
- Stadtteile	<b>35 bis 55</b>	<b>± 0 bis + 5</b>
<b>Salzkotten</b>		
- Kernstadt u. Upsprunge	<b>115 bis 150</b>	<b>± 0</b>
- Stadtteile	<b>60 bis 125</b>	<b>± 0 bis + 10</b>

Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch in Höhe von ca. 12,0 bis 16,6 €/m<sup>2</sup> sind enthalten. Wasser- und Kanalanschlussbeiträge sind zusätzlich zu berücksichtigen.

## 2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

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

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

## 3. Gutachterausschuss

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

### 3.1 Aufgaben des Gutachterausschusses

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

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

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

Der Gutachterausschuss arbeitet auf der Grundlage folgender Rechtsvorschriften:

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

### 3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle

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

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

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

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

	1999	2000	2001	2002	2003
<b>Schriftliche Richtwertauskünfte</b>	98	144	100	90	<b>101</b>
<b>Mündliche Richtwertauskünfte</b>	2.300	2.300	2.500	2.700	<b>3.000</b>
<b>Wertgutachten</b>	116	102	93	92	<b>84</b>

## 4. Grundstücksmarkt 2003

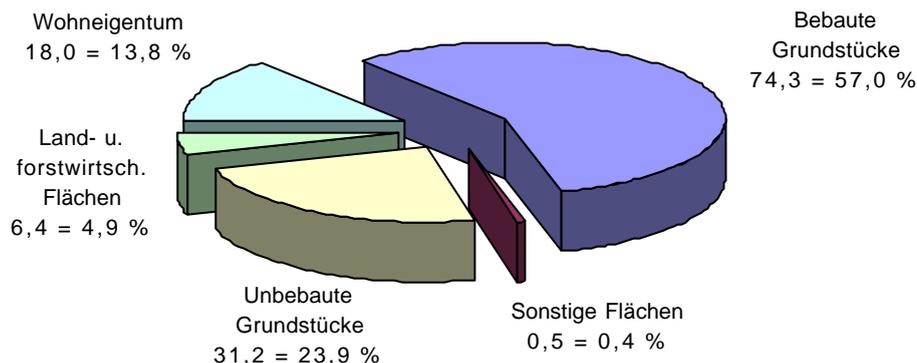
### 4.1 Umsatz im Jahre 2003

Im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn sind im Jahre 2003 **1.627** Kaufverträge (2002: 1.803) über bebaute und unbebaute Grundstücke eingegangen. Davon konnten ausgewertet werden **1.437** Kaufverträge (2002: 1.627) mit einem **Umsatzvolumen** von:

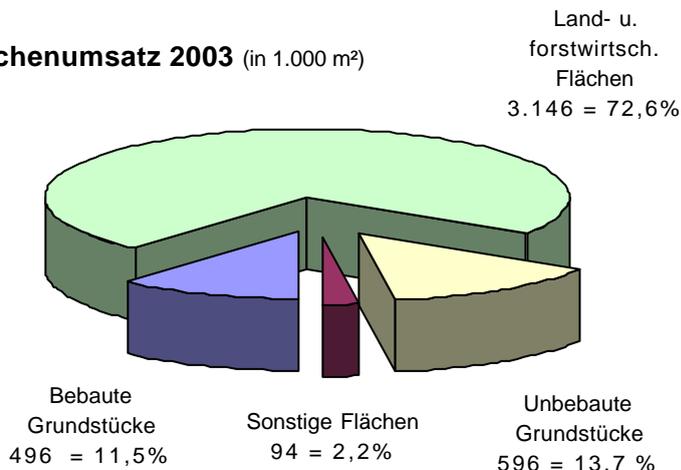
**130,4 Mio. EUR**  
für **4,3 Mio. m<sup>2</sup> (= 4,3 km<sup>2</sup>)** Grundstücksfläche

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

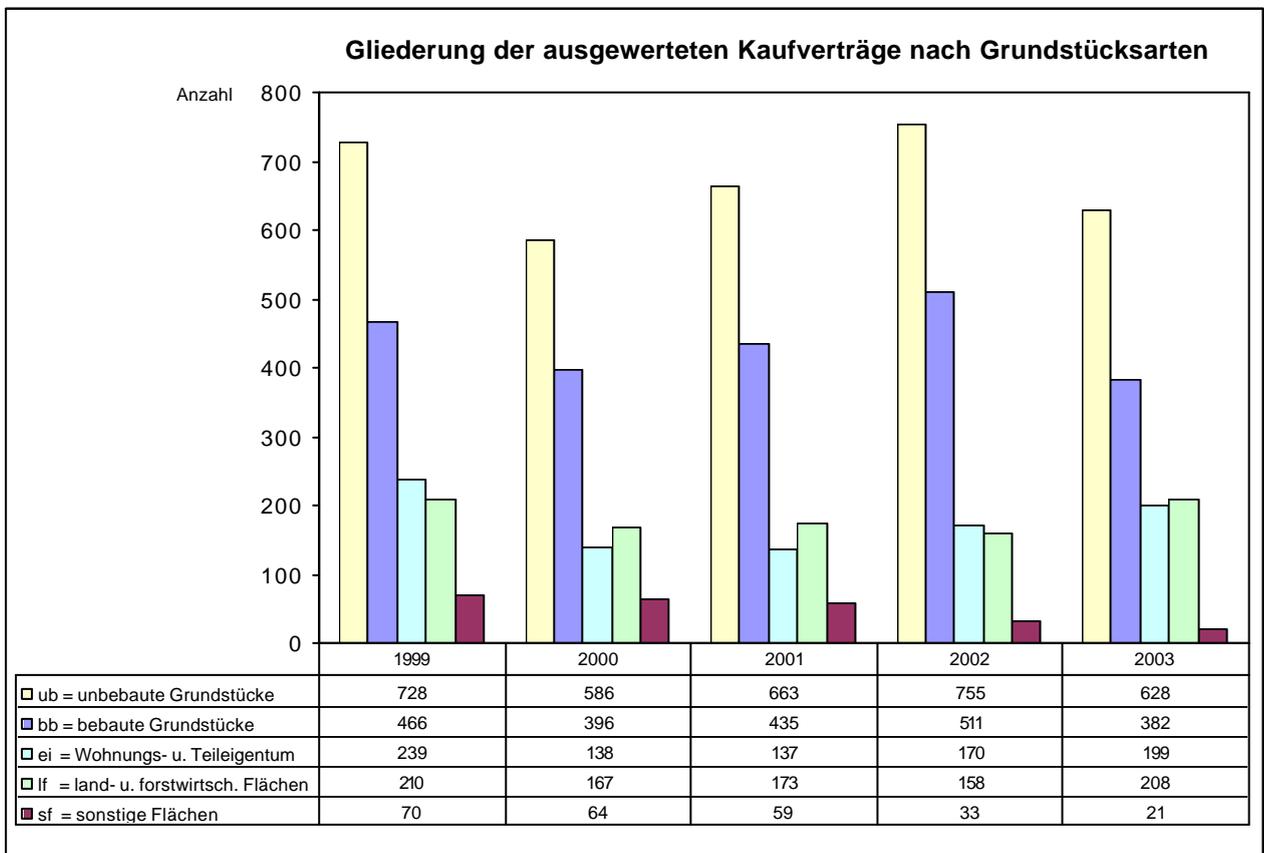
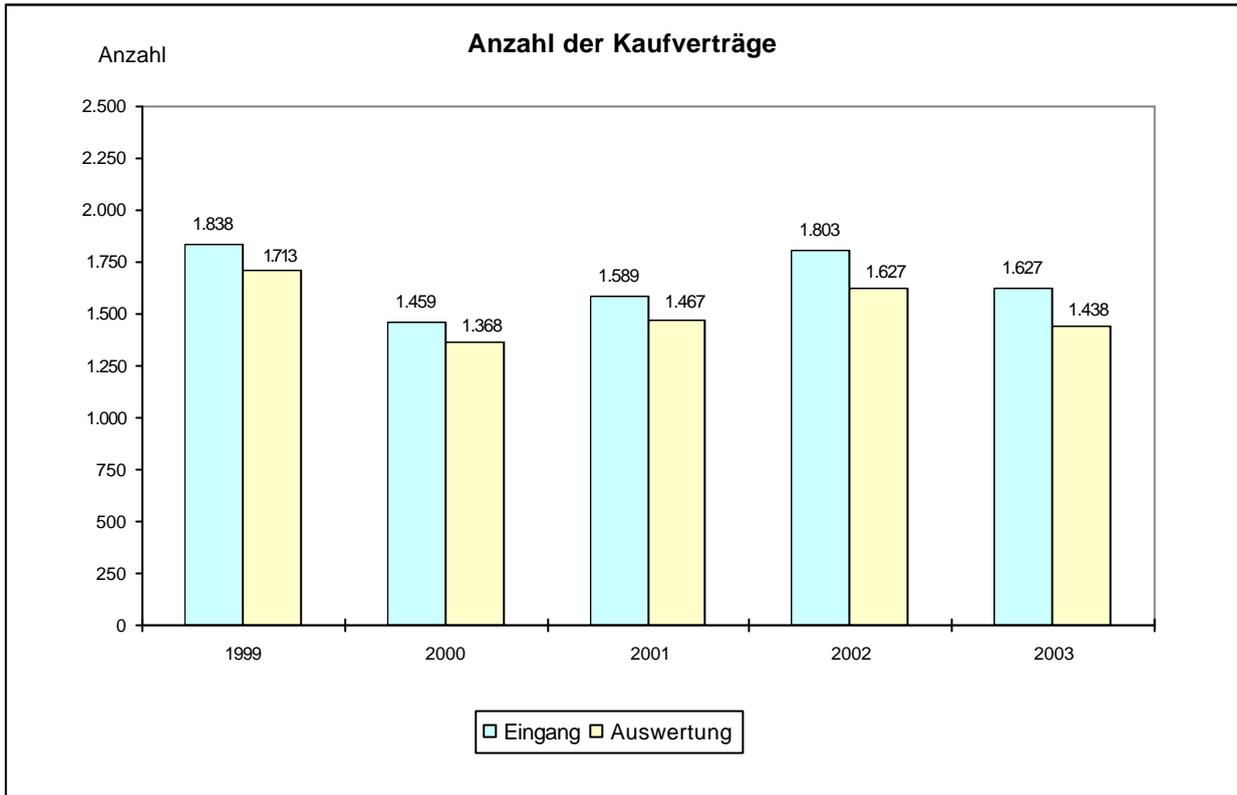
**Geldumsatz 2003** (in Mio. EUR)



**Flächenumsatz 2003** (in 1.000 m<sup>2</sup>)

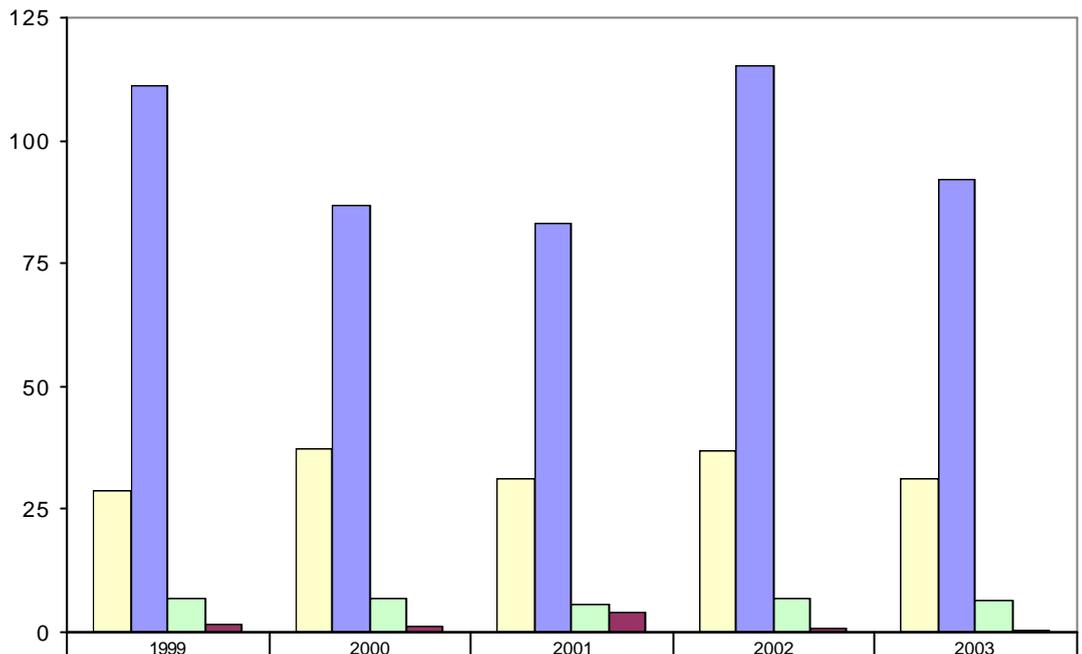


## 4.2 Umsatzentwicklung 1999 – 2003



**Geldumsatz 1999 - 2003**

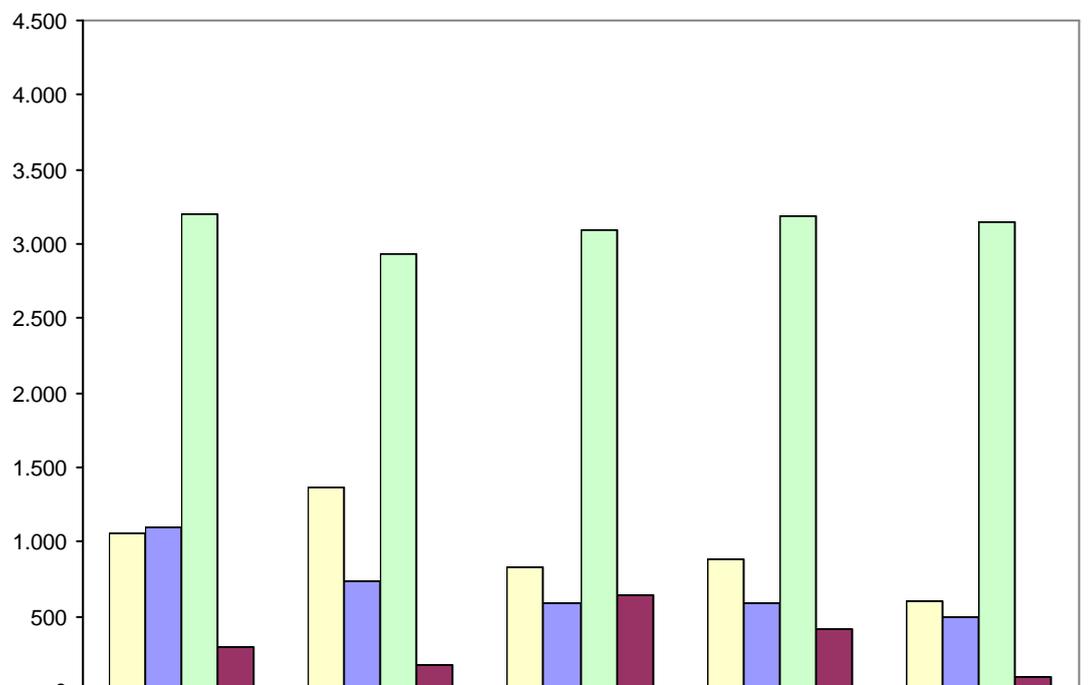
in Mio. EUR



	1999	2000	2001	2002	2003
ub = unbebaute Baugrundstücke	29	37,4	31,4	37	31,2
bb = bebaute Grundstücke	111,1	86,7	83,0	115,1	92,3
lf = land- u. forstwirtsch. Flächen	6,8	6,8	5,8	6,7	6,4
sf = sonstige Flächen	1,5	1,3	3,9	0,8	0,5

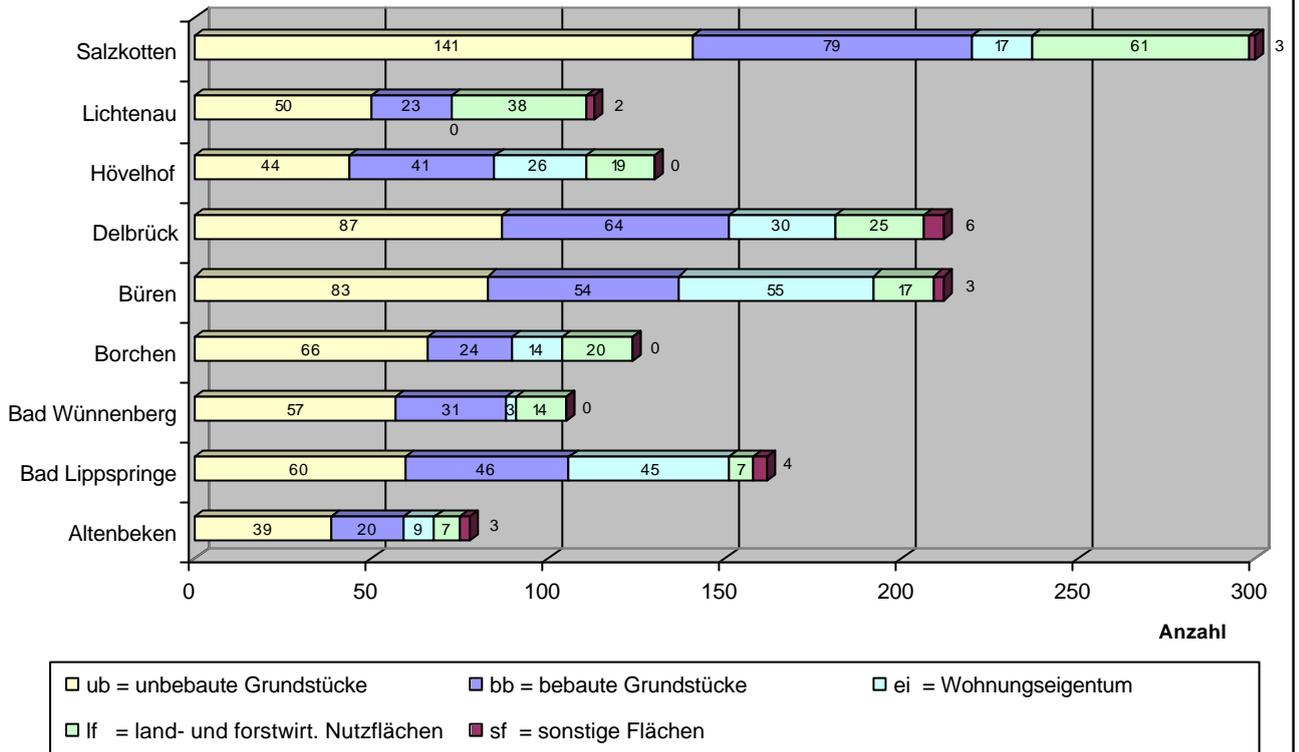
**Flächenumsatz 1999 - 2003**

in 1.000 m<sup>2</sup>

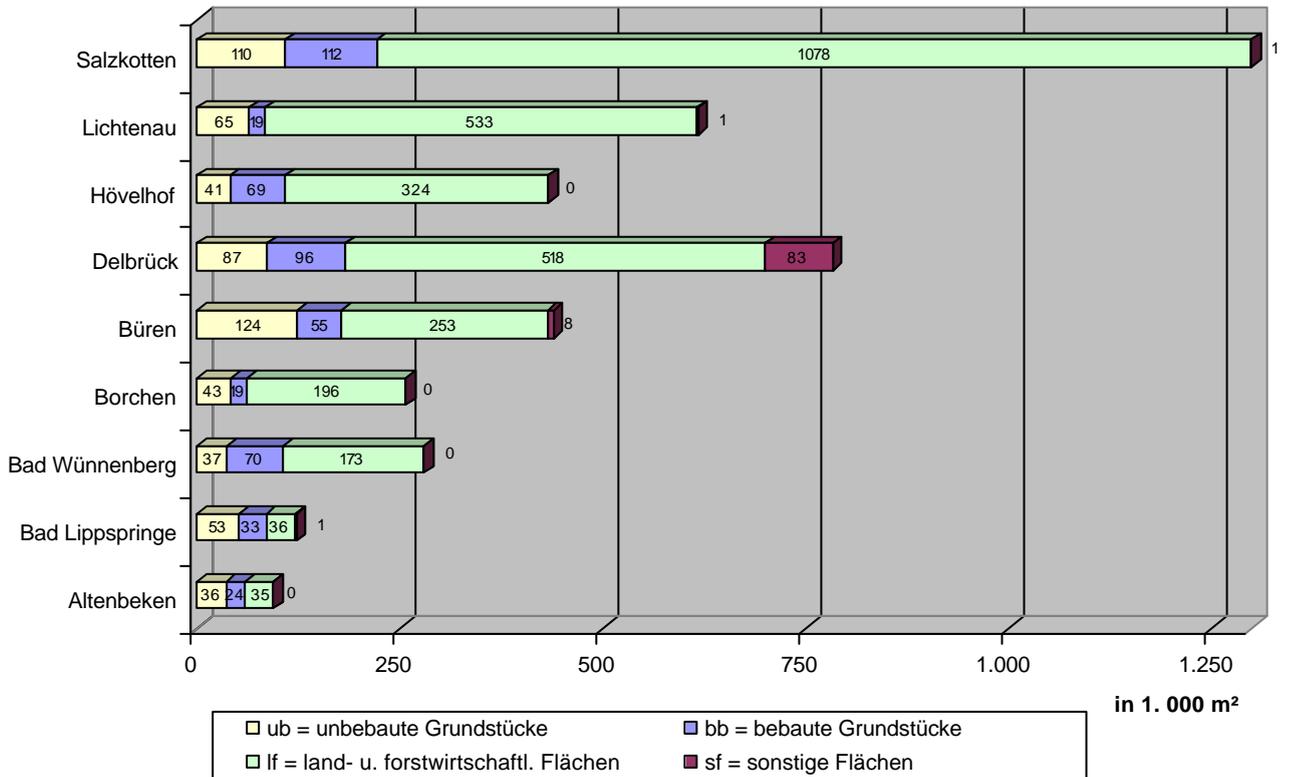


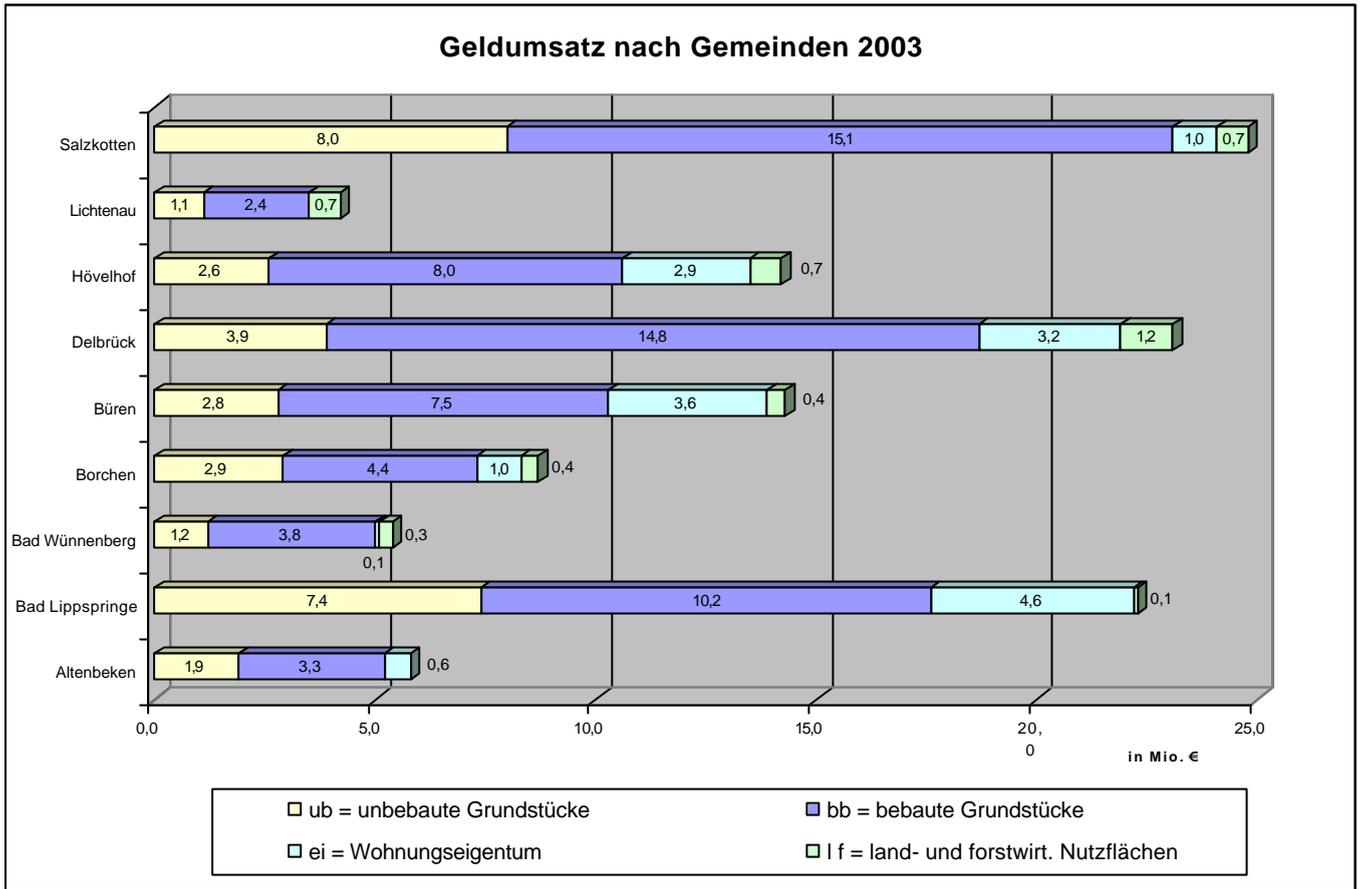
	1999	2000	2001	2002	2003
ub = unbebaute Grundstücke	1.060	1.365	827	886	596
bb = bebaute Grundstücke	1.092	735	593	589	496
lf = land- u. forstwirtsch. Flächen	3.199	2.939	3.090	3.181	3.146
sf = sonstige Flächen	301	171	640	420	94

**Anzahl der Verkaufsfälle in den Gemeinden 2003**  
- Aufteilung nach Grundstücksarten -



**Flächenumsatz nach Gemeinden 2003**





## 5. Unbebaute Baugrundstücke

### 5.1 Umsatz - Unbebaute Baugrundstücke

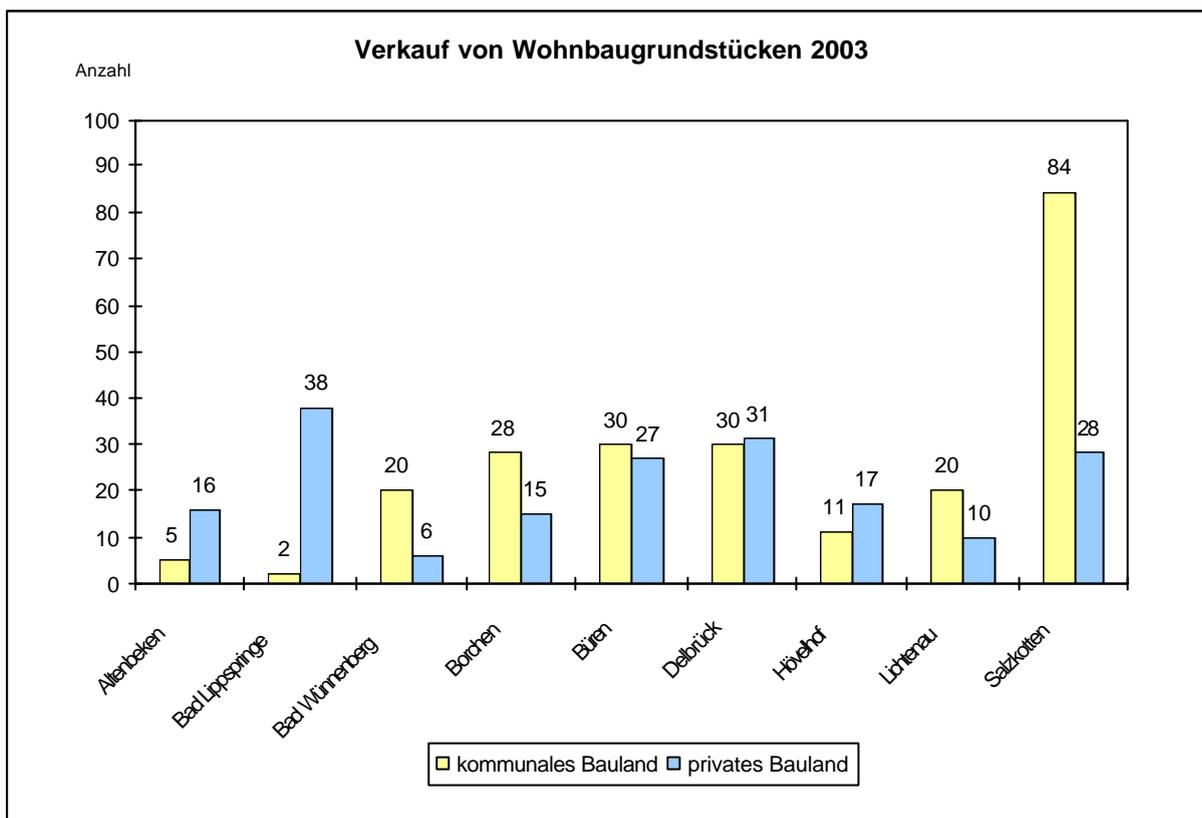
Auf diesem Teilmarkt gab es im Jahre 2003 628 Erwerbsvorgänge (Kauf, Tausch, Zwangsversteigerung). Die Umsatzzahlen gliedern sich wie folgt:

Grundstücksart	Anzahl	Flächensumme in 1.000 m <sup>2</sup>	Geldsumme in Mio. €
Bauflächen für individuellen Wohnungsbau	564	439	27,7
Bauflächen für Mehrfamilienhäuser	13	5	0,7
Bauflächen für geschäftliche Nutzung	3	3	0,3
Betriebsgrundstücke Land- u. Forstwirtschaft	2	1	0,0
Bauflächen für gewerbliche Nutzung	45	144	2,3
Bauflächen für sonstige Nutzung	1	4	0,2
<b>Summen</b>	<b>628</b>	<b>596</b>	<b>31,2</b>

### 5.2 Umsatz - Individueller Wohnungsbau

Bei den Bauflächen für den **individuellen Wohnungsbau** wechselten 2003 418 (2002: 543) **selbständig bebaubare** Objekte (150 bis 1.500 m<sup>2</sup>) ihren Besitzer. Zusätzlich wurden 22 (2002: 15) Erbbaurechte begründet bzw. veräußert.

Stadt / Gemeinde	Anzahl der verkauften Wohnbaugrundstücke								
	von der Gemeinde			von Sonstigen			Summe		
	2001	2002	2003	2001	2002	2003	2001	2002	2003
Altenbeken	2	18	5	16	18	16	18	36	21
Bad Lippspringe	9	4	2	10	31	38	19	35	40
Bad Wünnenberg	19	36	20	5	22	6	24	58	26
Borchen	1	46	28	18	10	15	19	56	43
Büren	107	47	30	12	15	27	119	62	57
Delbrück	44	54	30	43	23	31	87	77	61
Hövelhof	-	26	11	13	14	17	13	40	28
Lichtenau	4	30	20	10	11	10	14	41	30
Salzkotten	117	107	84	27	31	28	144	138	112
<b>Summen</b>	<b>303</b>	<b>368</b>	<b>230</b>	<b>154</b>	<b>175</b>	<b>188</b>	<b>457</b>	<b>543</b>	<b>418</b>



### 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 150 m <sup>2</sup> bis 1.250 m <sup>2</sup>				
	1999	2000	2001	2002	2003
<b>Kommunales Bauland</b>					
Ø in €/m <sup>2</sup> - ebp - (Anzahl)	44 (166)	33 (135)	45 (200)	51 (164)	52 (140)
Ø Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	616	618	621	636	675
Ø in €/m <sup>2</sup> - ebf - (Anzahl)	44 (166)	46 (29)	48 (103)	60 (201)	68 (88)
Ø Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	622	715	743	648	650
<b>Privates Bauland (Kernbereiche) ebp -</b>					
Kaufpreise (Min. - Max.)	32 - 243	31 - 205	43 - 244	45 - 228	52 - 208
Ø in €/m <sup>2</sup> (Anzahl)	140 (91)	123 (57)	153 (55)	151 (90)	169 (71)
Ø Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	546	665	619	561	485
<b>Privates Bauland (Stadt- und Ortsteile) ebp -</b>					
Kaufpreise (Min. - Max.)	15 - 107	15 - 123	25 - 128	20 - 134	25 - 129
Ø in €/m <sup>2</sup> (Anzahl)	49 (98)	66 (66)	80 (54)	65 (59)	75 (46)
Ø Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	624	655	654	655	600

ebp = erschließungsbeitragspflichtig nach BauGB; ebf = erschließungsbeitragsfrei nach BauGB

## 5.4 Geschosswohnungsbau

Grundstücke für den Geschosswohnungsbau wurden im Jahre 2003 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 2003 veräußerten **gewerblichen Bauflächen** waren 32 (2002: 36) **selbständig bebaubare** Grundstücke, die sich auf die einzelnen Städte und Gemeinden folgendermaßen verteilten:

Stadt / Gemeinde	Anzahl der verkauften gewerblichen Bauflächen				
	1999	2000	2001	2002	2003
Altenbeken	1	1	2	1	8
Bad Lippspringe	3	8	5	2	4
Bad Wünnenberg	15	10	4	10	6
Borchen	2	1	6	5	1
Büren	2	7	6	5	2
Delbrück	15	3	2	2	3
Hövelhof	2	7	3	3	3
Lichtenau	12	4	4	5	4
Salzkotten	5	7	4	3	1
<b>Summen</b>	70	48	36	36	<b>32</b>

## 5.6 Preisentwicklung - Gewerbliche Bauflächen

Der Anteil der kommunalen Verkäufe (Städte und Gemeinden) lag im Jahre 2003 bei rd. 22 % der Gesamtverkäufe (Vorjahr: 72 %).

Das Preisniveau ergab sich im Mittel zu rd. 22 €/m<sup>2</sup> (Spanne 5 – 47 €/m<sup>2</sup>) und war damit gegenüber dem Vorjahresniveau stabil bei insgesamt geringer Nachfrage.

## 5.7 Umsatz - land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

2003 wurden in 208 Kaufverträgen 3,15 Mio. m<sup>2</sup> land- und forstwirtschaftliche Flächen zu insg. 6,45 Mio. € veräußert. In 29 Kauffällen hat die Öffentliche Hand Flächen für eine zukünftige Nutzung als Gemeinbedarfsflächen (Verkehrsflächen etc.) angekauft. Flächen- und Geldsummen für die verbleibenden 179 Kauffälle ergeben sich - nach verschiedenen Nutzungsarten gegliedert - aus der nachfolgenden Tabelle:

Grundstücksart	Anzahl	Flächensumme in 1.000 m <sup>2</sup>	Geldsumme in Mio. €
Ackerland	113	2.041	4,65
Grünland	48	604	0,88
Wechselnd	3	111	0,19
Forstwirtschaft	9	48	0,06
gemischte Nutzungen	6	251	0,47
<b>Summen</b>	<b>179</b>	<b>3.055</b>	<b>6,25</b>

Von den 164 veräußerten Acker-, Grün-, Wechselndflächen und Flächen mit gemischten Nutzungen waren 23 durch Besonderheiten gekennzeichnet bzw. kleiner als 2.500 m<sup>2</sup>. Die verbleibenden 141 Kauffälle verteilen sich auf die Städte und Gemeinden folgendermaßen:

Stadt / Gemeinde	Acker-, Grün- u. Wechselnd, gemischte Nutzungen Flächen > 2.500 m <sup>2</sup>				
	1999	2000	2001	2002	2003
Altenbeken	4	2	3	4	2
Bad Lippspringe	5	5	6	2	4
Bad Wünnenberg	25	27	13	23	12
Borchen	9	11	19	12	14
Büren	21	17	19	18	13
Delbrück	18	14	14	6	14
Hövelhof	4	5	1	8	10
Lichtenau	22	20	19	32	29
Salzkotten	36	20	18	16	43
<b>Summen</b>	<b>144</b>	<b>121</b>	<b>112</b>	<b>121</b>	<b>141</b>

Bei 53 % dieser Grundstücke lag im Jahre 2003 die Flächengröße zwischen 5.000 m<sup>2</sup> und 20.000 m<sup>2</sup>, bei 33% über 20.000 m<sup>2</sup>.

## 5.8 Preisentwicklung – land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen

Die landwirtschaftlichen Grundstückspreise sind im Jahre 2003 gegenüber 2002 im Durchschnitt **leicht gestiegen**. Der Durchschnittspreis für **Ackerland** lag im Jahre 2003 bei **2,05 €/m<sup>2</sup>**.

Die Preise für **Grünland** (Dauergrünland) liegen um 10 bis 50 % (im Durchschnitt um 25 %) unter dem vergleichbaren Wert für Ackerland. Der Durchschnittspreis lag im Jahre 2003 bei 1,50 €/m<sup>2</sup>.

## 5.9 Bauerwartungsland, Rohbauland

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

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

2003 wurden von den Städten und Gemeinden im Kreisgebiet ca. 38.000 m<sup>2</sup> Bauerwartungsland und Rohbauland aufgekauft. Hieraus können ca. 65 Bauplätze entstehen.

Aus Kaufverträgen der Jahre 1995 bis 2003 ergibt sich das durchschnittliche Preisniveau für Bauerwartungsland und Rohbauland im Verhältnis zum Wert des baureifen Landes aus der nachfolgenden Tabelle (Ankäufe überwiegend durch öffentl. Hand):

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

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

## 6. Bebaute Grundstücke

### 6.1 Umsatz - Bebaute Grundstücke

Auf diesem Teilmarkt (Neubauten und gebrauchte Objekte) gab es im Jahre 2003 581 Erwerbsvorgänge (2002: 681).

Gebäudeart	Anzahl	Flächensumme (1.000 m <sup>2</sup> )	Geldsumme (100 T€)
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	227	298	374
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften	100	36	172
Wochenendhäuser	12	6	6
Mehrfamilienhäuser	16	13	57
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	9	43	77
Sonstige Gebäude	18	101	57
<b>Summen</b>	<b>382</b>	<b>496</b>	<b>743</b>

Eigentumswohnungen	199		180
--------------------	-----	--	-----

Davon entfielen 526 (= 90,5 %) auf den individuellen Wohnungsbau inkl. Eigentumswohnungen, die sich auf die Städte und Gemeinden folgendermaßen verteilen:

Stadt / Gemeinde	Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaus- hälften					Eigentumswohnungen				
	1999	2000	2001	2002	2003	1999	2000	2001	2002	2003
Altenbeken	26	23	25	26	17	5	2	1	5	9
Bad Lippspringe	42	40	37	60	37	77	36	41	53	45
Bad Wünnenberg	16	15	22	34	19	7	6	9	4	3
Borchen	26	30	21	36	24	19	12	1	8	14
Büren	60	54	68	80	45	38	15	26	37	55
Delbrück	70	42	55	63	54	40	34	28	28	30
Hövelhof	38	43	34	39	39	28	19	14	24	26
Lichtenau	25	24	30	28	19	2	3	3	3	-
Salzkotten	59	49	34	73	73	11	10	14	8	17
<b>Summen</b>	<b>362</b>	<b>320</b>	<b>346</b>	<b>439</b>	<b>327</b>	<b>227</b>	<b>137</b>	<b>137</b>	<b>170</b>	<b>199</b>

## 6.2 Preisentwicklung - Bebaute Grundstücke

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

### Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

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

Durchschnittswerte aus Kaufverträgen	2002		2003	
	Baujahre 1960 - 2000		Baujahre 1960 - 2001	
	Zentralorte	Stadt-/Ortsteile	Zentralorte	Stadt-/Ortsteile
Anzahl der Kauffälle	32	67	45	36
Kaufpreise in €	210.940	176.890	205.500	172.470
Wohnfläche (WF) in m <sup>2</sup>	153	145	143	141
<b>Kaufpreis/Wohnfläche in €/m<sup>2</sup> (inkl. Bodenwert)</b>	1.388	1.263	1.437	1.250
UR / BRI (in m <sup>3</sup> )*	833/908	813/886	825/899	819/893
Faktor UR/WF / BRI/WF	5,4/5,9	5,6/6,1	5,8/6,3	5,8/6,3
Baujahr im Mittel	1979	1983	1982	1981
Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	734	734	655	744

\* = Umbauter Raum / Bruttorauminhalt

Das Preisniveau für **gebrauchte** freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ab dem Baujahr 1960 ist gegenüber dem Vorjahr im Durchschnitt um **rd. 2,5 % gefallen**.

### Doppelhaushälften, Reihenhäuser

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

Durchschnittswerte aus Kaufverträgen	2002				2003			
	Zentral- orte	Stadt-/ Ortsteile	Zentral- orte	Stadt-/ Ortsteile	Zentral- orte	Stadt-/ Ortsteile	Zentral- orte	Stadt-/ Ortsteile
<b>Baujahre</b>	<b>1975 – 2000</b>	<b>1975 – 2000</b>	<b>2001 – 2002</b>	<b>2001 – 2002</b>	<b>1975 – 2001</b>	<b>1975 – 2001</b>	<b>2002 – 2003</b>	<b>2002 – 2003</b>
Anzahl	21	18	30	9	25	20	20	7
Kaufpreise in €	190.435	164.610	192.500	177.370	187.460	166.420	190.460	166.070
Wohnfläche (WF) in m <sup>2</sup>	124	119	120	123	122	120	118	124
<b>Kaufpreis/Wohnfläche in €/m<sup>2</sup> (inkl. Bodenwert)</b>	1.566	1.389	1.608	1.453	1.560	1.390	1.609	1.351
UR / BRI (in m <sup>3</sup> )*	659/718	663/723	650/708	666/725	673/733	631/688	590/643	649/707
Faktor UR/WF / BRI/WF	5,3/5,8	5,6/6,1	5,4/5,9	5,4/5,9	5,5/6,0	5,3/5,7	5,0/5,4	5,2/5,7
Baujahr im Mittel	1992	1992	2002	2002	1992	1995	2003	2003
Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	328	391	308	333	350	344	290	345

\* = Umbauter Raum / Bruttorauminhalt

Das Preisniveau für neue und gebrauchte Doppelhaushälften und Reihenhäuser ist gegenüber dem Vorjahr etwa konstant geblieben.

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

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

<b>Stadt / Gemeinde</b>						
	Anzahl	Baujahr/e (mittl. Baujahr)	Wohnfläche		Kaufpreis	
			Min - Max m <sup>2</sup>	Mittel m <sup>2</sup>	Gesamtkaufpreis Min - Max €	Mittelwert €
<b>Bad Lippspringe</b>						
- Erstverkauf	9	2002/2003	106 - 137	121	183.000 – 236.500	210.400
- Zweitverkauf	7	1961 - 2000 (1983)	104 - 163	128	175.000 – 230.000	203.000
<b>Altenbeken, Borchen, Delbrück, Hövelhof, Salzkotten</b>						
- Erstverkauf	19	2002/2003	88 - 137	118	129.000 – 215.000	173.800
- Zweitverkauf	47	1937 - 2001 (1988)	83 - 208	123	98.500 – 250.000	171.000
<b>Bad Wünnenberg, Büren, Lichtenau</b>						
- Zweitverkauf	5	1965 - 1999 (1990)	103 - 137	118	118.000 – 197.000	160.000

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

Kaufzeitpunkt	1999	2000	2001	2002	2003
Baujahre	1998 - 1999	1999 - 2000	2000 – 2001	2001 – 2002	2002 – 2003
Kaufpreis in €	Ø 127.600	Ø 129.100	Ø 125.100	Ø 129.500	Ø 135.700
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Ø 78 (55 – 112)	Ø 77 (56 – 98)	Ø 77 (54 – 101)	Ø 83 (53 – 108)	Ø 82 (54 – 113)
Anzahl der Kauffälle	53	24	9	38	32
Kaufpreis/Wohnfläche (€/m <sup>2</sup> )	Ø 1.650	Ø 1.670	Ø 1.630	Ø 1.570	Ø 1.650

Das Preisniveau für neue Eigentumswohnungen ist im Jahre 2003 gegenüber 2002 im Kreisdurchschnitt um rd. **2,5 %** gestiegen. Der um 5 % höhere Mittelwert gegenüber 2002 resultiert aus einer höheren Anzahl der Verkäufe in guten bis sehr guten Wohnlagen.

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

Kaufzeitpunkt	1999	2000	2001	2002	2003
Kaufpreis (€)	Ø 94.700	Ø 92.000	Ø 98.700	Ø 93.200	Ø 94.400
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Ø 77	Ø 75	Ø 81	Ø 78	Ø 78
Baujahr im Mittel	1986	1987	1990	1991	1990
Anzahl der Kauffälle	68	26	51	52	51
<b>Kaufpreis/Wohnfläche (€/m<sup>2</sup>)</b>	Ø 1.250	Ø 1.250	Ø 1.210	Ø 1.180	Ø 1.200

Das Preisniveau für weiterverkaufte Eigentumswohnungen ist gegenüber dem Vorjahr im Durchschnitt etwa konstant geblieben.

## 7.2

### Wohnflächenpreise von Eigentumswohnungen

(Wohnfläche 50 - 120 m<sup>2</sup>, einschl. Außenstellplatz, Baujahr 1975 - 2003)

Stadt/ Gemeinde	Anzahl	Baujahr/e (mittl. Baujahr)	Wohnfläche		Kaufpreis	
			Min - Max m <sup>2</sup>	Mittel m <sup>2</sup>	Min - Max €/m <sup>2</sup>	Mittel €/m <sup>2</sup>
<b>Bad Lippspringe</b>						
- Erstverkauf	8	2002/2003	76 - 90	88	1.614 - 1.842	1.770
- Zweitverkauf	19	1978 - 1997 (1988)	52 - 104	77	730 - 1.650	1.220
<b>Delbrück</b>						
- Erstverkauf	4	2002/2003	61 - 108	93	1.580 - 1.674	1.610
- Zweitverkauf	12	1985 - 1994 (1990)	53 - 112	77	970 - 1.407	1.195
<b>Delbrück - <i>Betreutes Wohnen</i></b>						
- Erstverkauf	11	2002/2003	47 - 73	59	1.734 - 1.970	1.920
<b>Hövelhof</b>						
- Erstverkauf	12	2002/2003	67 - 113	82	1.460 - 1.935	1.630
- Zweitverkauf	6	1984 - 1998 (1993)	55 - 115	79	1.000 - 1.463	1.295
<b>Salzkotten</b>						
- Erstverkauf	8	2002/2003	58 - 90	78	1.600 - 1.820	1.705
<b>Büren</b>						
- Erstverkauf	2	2002/2003	54 - 70	62	1.275 - 1.444	1.360*
- Zweitverkauf	7	1980 - 2000 (1993)	62 - 97	78	898 - 1.331	1.080
<b>Borchen</b>						
- Zweitverkauf	5	1983 - 1999 (1991)	62 - 100	80	967 - 1.384	1.170

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

In Altenbeken, Lichtenau und Bad Wünnenberg wurden im Jahre 2003 keine bzw. eine zu geringe Anzahl von Eigentumswohnungen veräußert.

## 8. Bodenrichtwerte

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

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

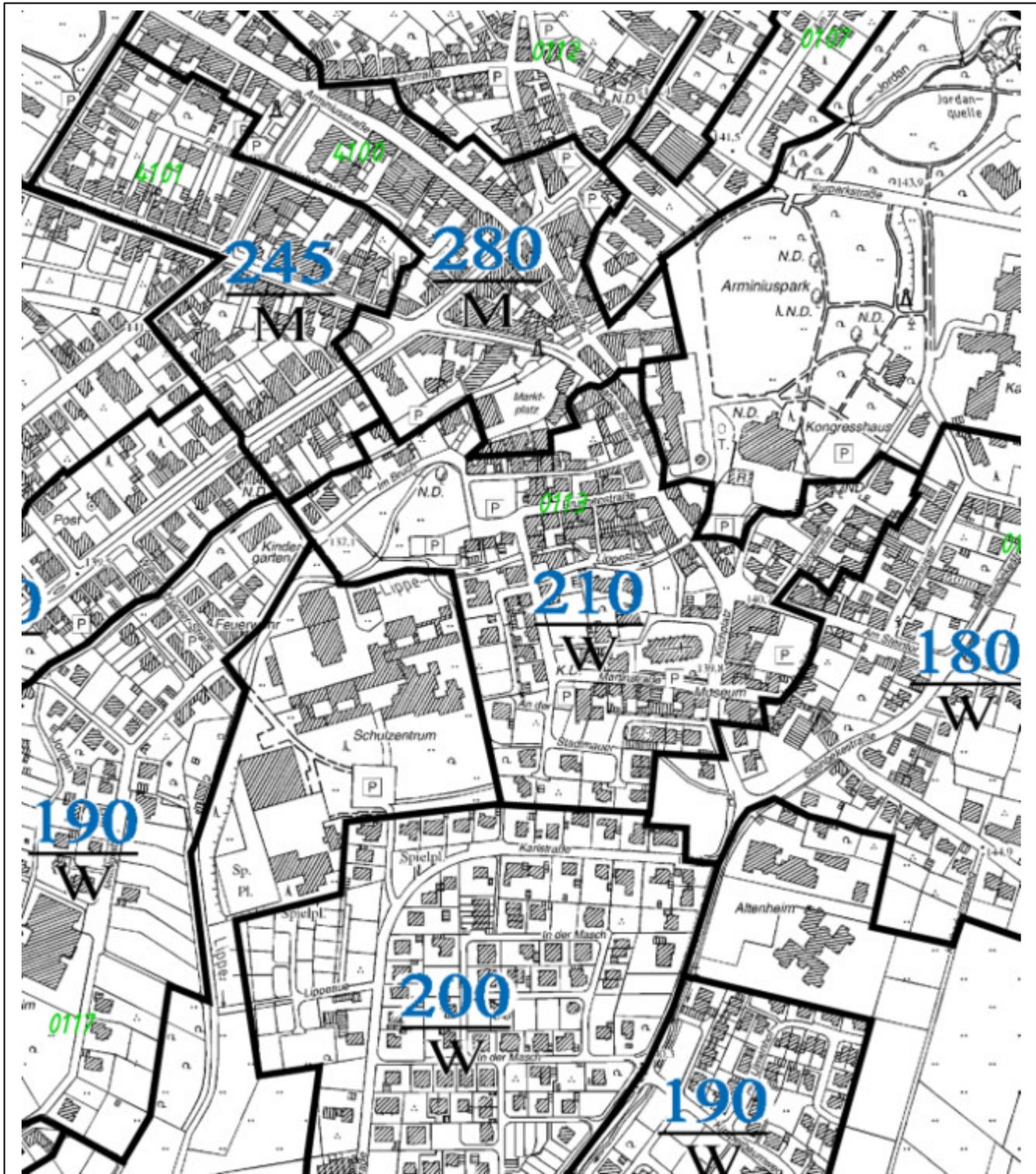
Um den Bodenwert eines speziellen Grundstücks vom jeweiligen Bodenrichtwert abzuleiten (indirekter Preisvergleich), ist es erforderlich, alle Abweichungen wie Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße und -form, Bodenbeschaffenheit und Erschließungszustand durch Umrechnung bzw. durch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

Die Bodenrichtwerte zum Stichtag **31.12.2003** sind vom Gutachterausschuss gemäß § 11 GAVO NW am 27.01.2004 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:** [www3.kreis-paderborn.de/gutachterausschuss](http://www3.kreis-paderborn.de/gutachterausschuss)  
oder [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)

Auszug aus einer Bodenrichtwertkarte für Wohnbauflächen - Stichtag 31.12.2003



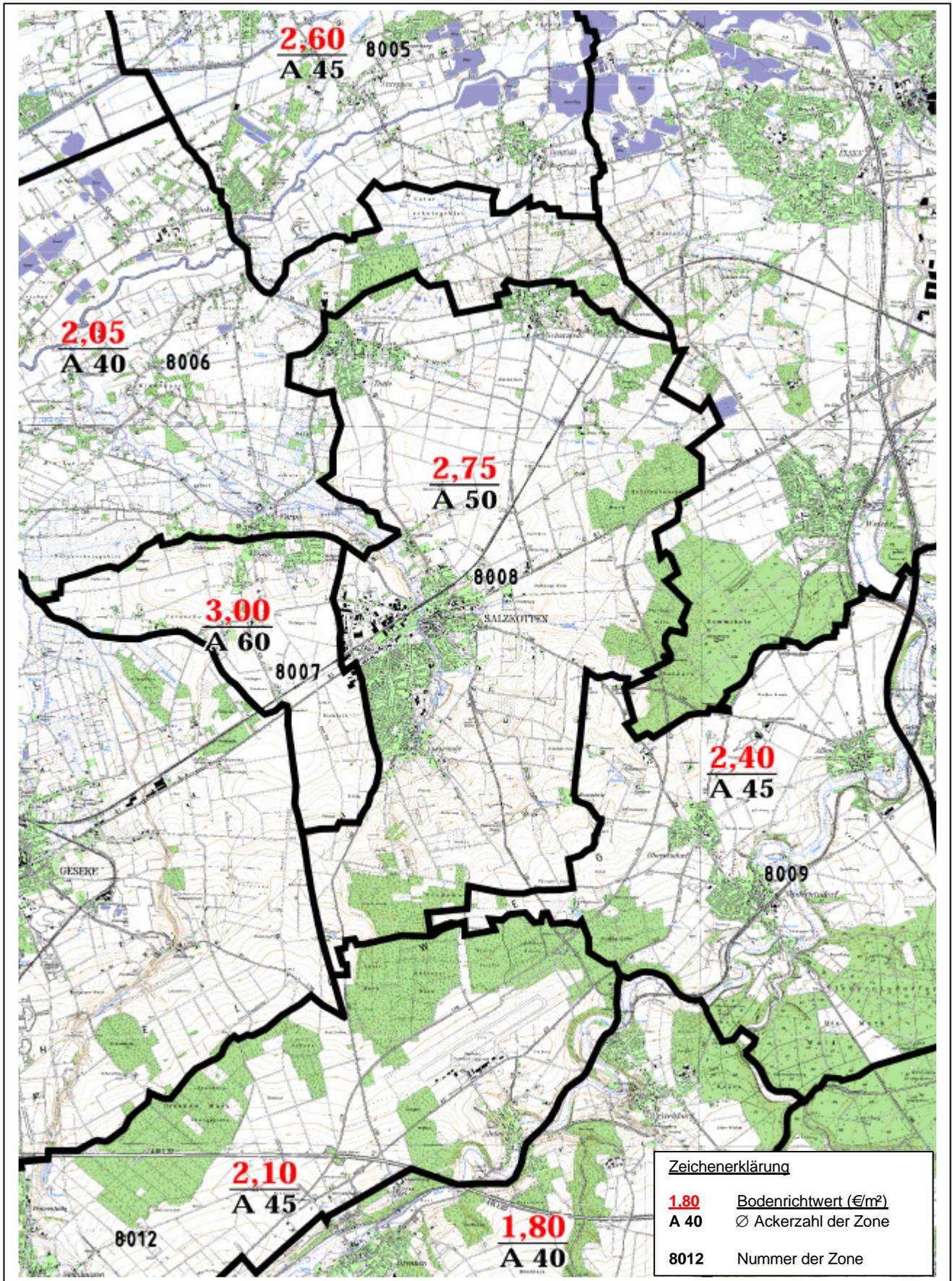
**200** = Bodenrichtwert in €/m<sup>2</sup>  
**W** = Art der Baufläche

**0117** = Nummer der Bodenrichtwertzone

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

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

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für **landwirtschaftliche Nutzflächen - Ackerland** -  
Stichtag 31.12.2003



## 8.1 Bodenrichtwerte für Wohnbauland

Eine Auswahl von Bodenrichtwerten für **erschließungsbeitragsfreie baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau** zum Stichtag **31.12.2003** zeigt die folgende **Übersicht über gebietstypische Werte**:

Stadt / Gemeinde - Stadtteil / Ortsteil	Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup> - erschließungsbeitragsfrei -			Veränderung gegenüber dem Vorjahr  in €/m <sup>2</sup>
	L A G E			
	gute	mittel	mäßig	
<b>Altenbeken</b>				
- Altenbeken	115	105	65	+ 5 bis + 10
- Buke		75		± 0 bis + 5
- Schwaney		100	95	+ 5 bis + 10
<b>Bad Lippspringe</b>	245	195	165	± 0
<b>Bad Wünnenberg</b>				
- Bad Wünnenberg	110	75	55	± 0 bis + 10
- Bleiwäsche		40		± 0
- Fürstenberg		50		± 0
- Haaren		50		± 0
- Helmern		40		± 0
- Leiberg		50		± 0
<b>Borchen</b>				
- Nordbochen	170	155		+ 10
- Kirchborchen	170	140	125	+ 5 bis + 10
- Alfien		95		+ 5
- Dörenhagen		85		+ 5
- Etteln		95		+ 5
<b>Büren</b>				
- Büren	115	85	60	± 0 bis + 5
- Ahden		45		± 0
- Barkhausen		26		± 0
- Brenken		50		+ 5
- Eickhoff		23		± 0
- Harth		35		+ 1
- Hegensdorf		35		± 0
- Siddinghausen		40		+ 5

Stadt / Gemeinde - Stadtteil / Ortsteil	Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup> - erschließungsbeitragsfrei -			Veränderung gegenüber dem Vorjahr  in €/m <sup>2</sup>
	L A G E			
	gute	mittlere	mäßige	
<b>Büren</b>				
- Steinhausen		70	60	± 0
- Weiberg		35		+ 1
- Weine		40		+ 5
- Wewelsburg		60		+ 5
<b>Delbrück</b>				
- Delbrück	220	195	135	± 0 bis + 10
- Anreppen		80	75	± 0
- Bentfeld		100		± 0
- Boke		110		+ 10
- Hagen		80	50	± 0 bis + 5
- Ostenland		110	85	+ 5 bis + 10
- Westenholz		110		+ 10
- Lippling		90		+ 5
- Schöning		80		+ 5
- Steinhorst		75	50	± 0 bis + 5
<b>Hövelhof</b>				
- Hövelhof	200	180	155	± 0 bis + 10
- Hövelriege		100		+ 5
- Riege		110		+ 5
- Espeln		60		± 0
- Klausheide		65		+ 5
<b>Lichtenau</b>				
- Lichtenau	70	55		± 0 bis + 5
- Asseln		40		± 0
- Atteln		55		± 0
- Blankenrode		35		± 0
- Dalheim		35		± 0
- Ebbinghausen		35		± 0
- Grundsteinheim		50		± 0
- Hakenberg		35		± 0
- Henglarn		50		± 0

Stadt / Gemeinde - Stadtteil / Ortsteil	Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup> - erschließungsbeitragsfrei -			Veränderung gegenüber dem Vorjahr  in €/m <sup>2</sup>
	L A G E			
	gute	mittlere	mäßige	
<b>Lichtenau</b>				
- Herbram		60	45	± 0 bis + 5
- Holtheim		45		± 0
- Husen		55		+ 5
- Iggenhausen		35		± 0
- Kleinenberg		45		± 0
<b>Salzkotten</b>				
- Salzkotten	150	130	125	± 0
- Mantinghausen		65		± 0
- Niederntudorf		75		± 0
- Oberntudorf		75		± 0
- Scharmede		125		+ 5
- Schwelle		60		± 0
- Thüle		105		+ 10
- Upsprunge		115	95	± 0
- Verlar		60		± 0
- Verne	105	100		± 0

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

Sie fallen in den Städten und Gemeinden in den verschiedenen Abrechnungsgebieten je nach Kostenaufwand für die Erschließungsanlagen in unterschiedlicher Höhe an und liegen z.Z. im Durchschnitt bei **ca. 12,0 bis 16,6 €/m<sup>2</sup>**. Bei Neubaugebieten liegen die Erschließungskosten z.T. deutlich darüber und bewegen sich zwischen **12,0 und 28,8 €/m<sup>2</sup>**.

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

## 8.2 Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen

Eine Auswahl von Bodenrichtwerten für **erschließungsbeitragsfreie baureife Gewerbegrundstücke** zum Stichtag **31.12.2003** zeigt die folgende **Übersicht über gebietstypische Werte**:

Stadt / Gemeinde Stadtteil / Ortsteil	Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup> - erschließungsbeitragsfrei -			Veränderung Gegenüber dem Vorjahr in €/m <sup>2</sup>
	L A G E			
	gute	mittlere	mäßige	
<b>Altenbeken</b>				
- Buke		19**		± 0
<b>Bad Lippspringe</b>	75	43	33**	± 0
<b>Bad Wünnenberg</b>				
- Bad Wünnenberg	26	23	21	± 0
- Haaren		16**		± 0
<b>Borchen</b>				
- Alfen		23**		± 0
<b>Büren</b>				
- Büren	75	41**	21**	± 0
- Ahden		21**		± 0
<b>Delbrück</b>				
- Boke		20		± 0
- Delbrück	55	33		± 0
- Ostenland		23		± 0
- Westenholz		18		± 0
<b>Hövelhof</b>	49	31		± 0 bis + 2
<b>Lichtenau</b>				
- Atteln		16**		± 0
- Lichtenau		21**		± 0
<b>Salzkotten</b>				
- Niederntudorf		20		± 0
- Oberntudorf		20		± 0
- Salzkotten	55	44	23	± 0

\*\* = einschl. Kanal- bzw. Wasseranschlussbeitrag

### 8.3 Bodenrichtwerte für Ackerland

Eine Auswahl von Bodenrichtwerten für **landwirtschaftliche Nutzflächen - Ackerland** - zum Stichtag **31.12.2003** zeigt die folgende **Übersicht über gebietstypische Werte**:

Stadt / Gemeinde	Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup> - Ackerland -			Veränderung gegenüber dem Vorjahr  in €/m <sup>2</sup>
	L A G E			
	gute	mittlere	mäßige	
Altenbeken		1,75		± 0
Bad Lippspringe		3,20	2,55	± 0 bis + 0,10
Bad Wünnenberg		1,95		± 0
Borchen	3,00	1,95	1,65	± 0 bis + 0,20
Büren	2,10	1,80	1,70	± 0 bis + 0,05
Delbrück	2,60	2,30	2,05	+ 0,10
Hövelhof		2,10		+ 0,05
Lichtenau	1,75	1,65	1,20	- 0,10 bis + 0,10
Salzkotten	3,00	2,75	2,05	- 0,05 bis + 0,10

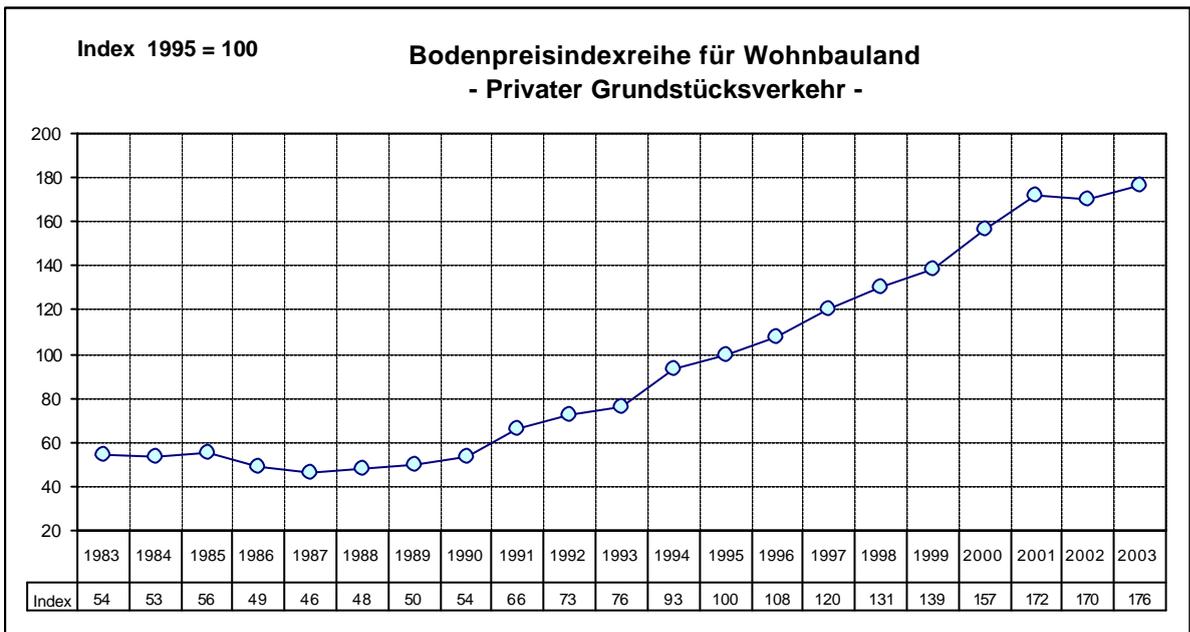
## 9. Für die Wertermittlung erforderliche Daten

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

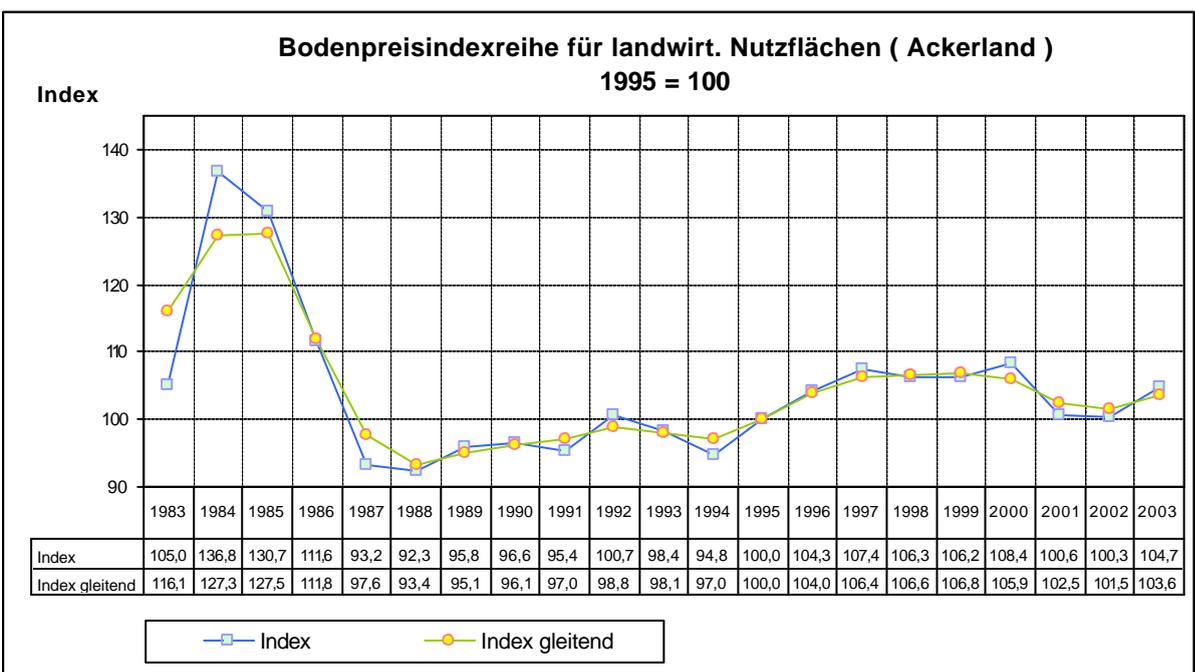
Für die Ermittlung von Grundstückswerten kommen das **Sachwertverfahren**, das **Ertragswertverfahren** und das **Vergleichswertverfahren** zur Anwendung. Für alle Verfahren ist die Ableitung und Anwendung dieser Daten erforderlich.

### 9.1 Bodenpreisindexreihen

#### 9.1.1 Bodenpreisindexreihe für Wohnbauland



#### 9.1.2 Bodenpreisindexreihe für Ackerland



## 9.2 Umrechnungskoeffizienten

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

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

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

Umrechnungskoeffizienten für Gebädefaktoren gebrauchte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (§ 10 WertV)			
BGF (m <sup>2</sup> )	Faktor	Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Faktor
250	1,10	100	1,12
300	1,05	125	1,06
350	1,00	150	1,00
400	0,95	175	0,94
450	0,90	200	0,88

\* Die Brutto-Grundfläche wird im Grundstücksmarktbericht nach der Definition der DIN 277/1987 berücksichtigt.

### 9.2.2 Umrechnungskoeffizienten für Ackerlandwerte

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

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

#### Beispiel:

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

#### Wertermittlung

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

### 9.3 Marktorientierte Liegenschaftszinssätze

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

Für die nachfolgend aufgeführten Objekte sind Liegenschaftszinssätze nach der Erfahrung des Gutachterausschusses und nach Auswertungen anderer Gutachterausschüsse bei Wertermittlungen im Kreis Paderborn sach- und marktgerecht (Zinssätze zu den Ziffern 1, 2 u. 5 aus eigenen Auswertungen):

<b>Liegenschaftszinssätze</b> <b>(§ 11 Abs. 2 WertV)</b>		
	<b>Objekt</b>	<b>%</b>
<b>1</b>	<b>freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</b> <b>Baujahre 1960 - 1979</b>	<b>2,70 ± 0,25</b>
<b>2</b>	<b>freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</b> <b>Baujahre 1980 - 2000</b>	<b>3,00 ± 0,25</b>
<b>3</b>	<b>Doppelhaushälften, Reihenhäuser</b>	<b>3,20 ± 0,25</b>
<b>4</b>	<b>Mehrfamilienhäuser (ab 4 Wohneinheiten)</b>	<b>4,25 ± 0,5</b>
<b>5</b>	<b>Eigentumswohnungen</b>	
	- <b>Erstverkauf</b>	<b>3,40 ± 0,5</b>
	- <b>Weiterverkauf</b>	<b>4,00 ± 0,5</b>
<b>6</b>	<b>gewerblich genutzte Objekte</b>	<b>6,0 - 7,5</b>

Die Berechnung der Liegenschaftszinssätze wurden im wesentlichen Mietansätze der Mietwertübersicht 31.12.2003 (Ziffer 11 des Marktberichtes) und Bewirtschaftungskosten nach II. Berechnungsverordnung zugrunde gelegt.

## 9.4 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

### 9.4.1 Gebädefaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

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

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

<b>Gebädefaktoren* (§ 12 Abs. 2 WertV)</b>		
<b>für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser</b>		
<b>Baujahre</b>	<b>€/m<sup>2</sup> BGF</b>	<b>€/m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>
<b>1960 - 1969</b>	<b>230 – 290</b>	<b>550 - 680</b>
<b>1970 - 1979</b>	<b>300 – 360</b>	<b>700 - 830</b>
<b>1980 - 1989</b>	<b>370 – 430</b>	<b>850 - 950</b>
<b>1990 - 1995</b>	<b>440 – 470</b>	<b>960 - 1.010</b>
<b>1996 - 2000</b>	<b>480 – 520</b>	<b>1.030 - 1.100</b>

\* einschließlich Baunebenkosten, Außenanlagen, Anschlusskosten, Garage, **ohne Bodenwert**, bezogen auf ein freistehendes Gebäude mit 350 m<sup>2</sup> BGF und 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche, vollunterkellert, Massivbauweise, Dachausbau, durchschnittliche Ausstattung  
Ausstattungsunterschiede sind durch Zu- oder Abschläge bis zu 15 % zu berücksichtigen.

#### **Beispiel:**

Bewertungsobjekt	:	Freistehendes Einfamilienhaus
Baujahr	:	1980
BGF	:	300 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	:	125 m <sup>2</sup>
Umrechnungskoeffizient (BGF)	:	1,05 (s. Ziffer 9.2.1)
Umrechnungskoeffizient (WF)	:	1,06 (s. Ziffer 9.2.1)
Grundstücksgröße	:	700 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert	:	150 €/m <sup>2</sup> (erschließungsbeitragsfrei)

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

$$300 \text{ m}^2 \times 370 \text{ €/m}^2 \times 1,05 + 700 \text{ m}^2 \times 150 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 221.500 \text{ €} \text{ oder}$$

$$125 \text{ m}^2 \times 850 \text{ €/m}^2 \times 1,06 + 700 \text{ m}^2 \times 150 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 217.500 \text{ €}$$

## 9.4.2 Gebäudefaktoren für neue Doppelhaushälften

Gebäudefaktoren* (§ 12 Abs. 2 WertV) für neue Doppelhaushälften (Baujahre 2002/2003)	
Wohnfläche	€/m <sup>2</sup> Wohnfläche
110	1.275
120	1.200
130	1.150

\* einschließlich Baunebenkosten, Außenanlagen, Garage, **ohne Bodenwert**, bezogen auf Gebäude mit 100 - 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche, vollunterkellert, Massivbauweise, Dachausbau, durchschnittlicher Ausstattung  
Lage- und Ausstattungsunterschiede sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

**Beispiel:**

Bewertungsobjekt	: Doppelhaushälfte (durchschnittliche Ausstattung)
Baujahr	: 2003
Wohnfläche	: 120 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	: 300 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert	: 125 €/m <sup>2</sup> (erschließungsbeitragsfrei)

**Wertermittlung (Verkehrswert):**

$$120 \text{ m}^2 \times 1.200 \text{ €/m}^2 + 300 \text{ m}^2 \times 125 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 181.500 \text{ €}$$

## 9.4.3 Gebäudefaktoren für neue Eigentumswohnungen

Gebäudefaktoren* (§ 12 Abs. 2 WertV) für neue Eigentumswohnungen (Baujahre 2002 / 2003) (einschl. Außenstellplatz)			
Bad Lipspringe		Delbrück, Hövelhof, Salzkotten	
Wohnfläche	€/m <sup>2</sup>	Wohnfläche	€/m <sup>2</sup>
60 bis 90 m <sup>2</sup>	1.775	60 bis 90 m <sup>2</sup>	1.650

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

#### 9.4.4 Gebäudefaktoren für weiterverkaufte Eigentumswohnungen

Gebäudefaktoren* (§ 12 Abs. 2 WertV) für weiterverkaufte Eigentumswohnungen in €/m <sup>2</sup> - Wohnungsgröße 75 - 80 m <sup>2</sup> (einschl. Außenstellplatz) -					
Baujahr	1975	1980	1985	1990	1995
<b>Bad Lippspringe</b>	<b>940</b>	<b>1.050</b>	<b>1.165</b>	<b>1.290</b>	<b>1.415</b>
<b>Delbrück, Hövelhof, Salzkotten</b>		<b>1.000</b>	<b>1.115</b>	<b>1.200</b>	<b>1.275</b>
* Gebäude mit 6 – 8 Wohneinheiten in mittlerer Lage mit durchschnittlicher Ausstattung. Lage sowie Ausstattungsunterschiede und Wohnungsgröße sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.					

#### 9.4.5 Ertragsfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser

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

<b>Ertragsfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr 1960 – 2000</b>	
<b>Kernorte:</b>	<b>21 – 23</b>
<b>Stadt-/Ortsteile:</b>	<b>23 – 25</b>

Ertragsfaktoren geben das Verhältnis vom Kaufpreis zum Jahresrohertrag, ermittelt aus Nettokaltmieten wieder.

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

##### **Beispiel:**

Monatliche Nettokaltmiete: 750 €

Verkehrswert: 750 € x 12 x 22 = 198.000 €

## 9.5 Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

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

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

<b>Marktanpassungsfaktoren</b>							
zur Ableitung des Verkehrswertes vom Sachwert (§ 7 Abs. 1 WertV)							
für gebrauchte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Baujahre 1960 - 2000)							
Sachwert inkl. Bodenwert in €	Lagewert (Bodenwert in €/m <sup>2</sup> - inkl. Erschließungskosten) Grundstücksgröße 500 m <sup>2</sup> - 800 m <sup>2</sup>						
	50	75	100	125	150	175	200
125.000	0,90	0,92					
150.000	0,85	0,87	0,89	0,91	0,93		
175.000	0,81	0,83	0,85	0,87	0,89	0,90	
200.000	0,78	0,80	0,82	0,83	0,85	0,86	0,88
225.000	0,74	0,76	0,78	0,80	0,81	0,83	0,84
250.000	0,71	0,73	0,75	0,77	0,78	0,80	0,81
275.000	0,68	0,70	0,72	0,74	0,75	0,77	0,78
300.000	0,66	0,68	0,69	0,71	0,72	0,74	0,75
325.000	0,63	0,65	0,67	0,68	0,70	0,71	0,72
350.000		0,63	0,64	0,66	0,67	0,68	0,70
375.000			0,62	0,64	0,65	0,66	0,67
400.000				0,61	0,63	0,64	0,65

Die Marktanpassungsfaktoren können je nach Alter und Ausstattung des Objekts um  $\pm 0,05$  variieren. Bei Baujahren vor 1970 können die Marktanpassungsfaktoren bei normaler Instandhaltung geringfügig höher, bei Baujahren nach 1990 geringfügig niedriger angesetzt werden.

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

**Beispiel:**

Sachwert inkl. Bodenwert	:	250.000 €
Lagewert (Bodenrichtwert)	:	100 €/m <sup>2</sup>
Marktanpassungsfaktor	:	0,75
Marktanpassungsabschlag	:	25 %

Der Sachwertermittlung zur Ableitung der Marktanpassungsfaktoren lagen folgende Ansätze zugrunde:

- **Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000)** gemäß Anlage 7 der Wertermittlungsrichtlinien 2002 (WertR 2002)
- **Regionalfaktor 0,90** (hierdurch wird der regionale Baukostenunterschied berücksichtigt)
- Baukostenindex des Landes NRW
- Baunebenkosten 15 %
- übliche Gesamtnutzungsdauer im Durchschnitt 90 Jahre
- Abschreibung (Alterswertminderung) linear
- Zuschlag von 15 % des Wertes der baulichen Anlagen für Garage/n, Carport/s, Außenanlagen, Anschlussbeiträge
- Der Bodenwert wurde auf der Grundlage des Bodenrichtwertes unter Berücksichtigung des Erschließungszustandes ermittelt. Abweichende Grundstückseigenschaften wurden durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

## 9.6 Bodenwerte von Grundstücken mit Erbbaurechten

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

**rd. 50 % des Bodenrichtwertes**

**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).**

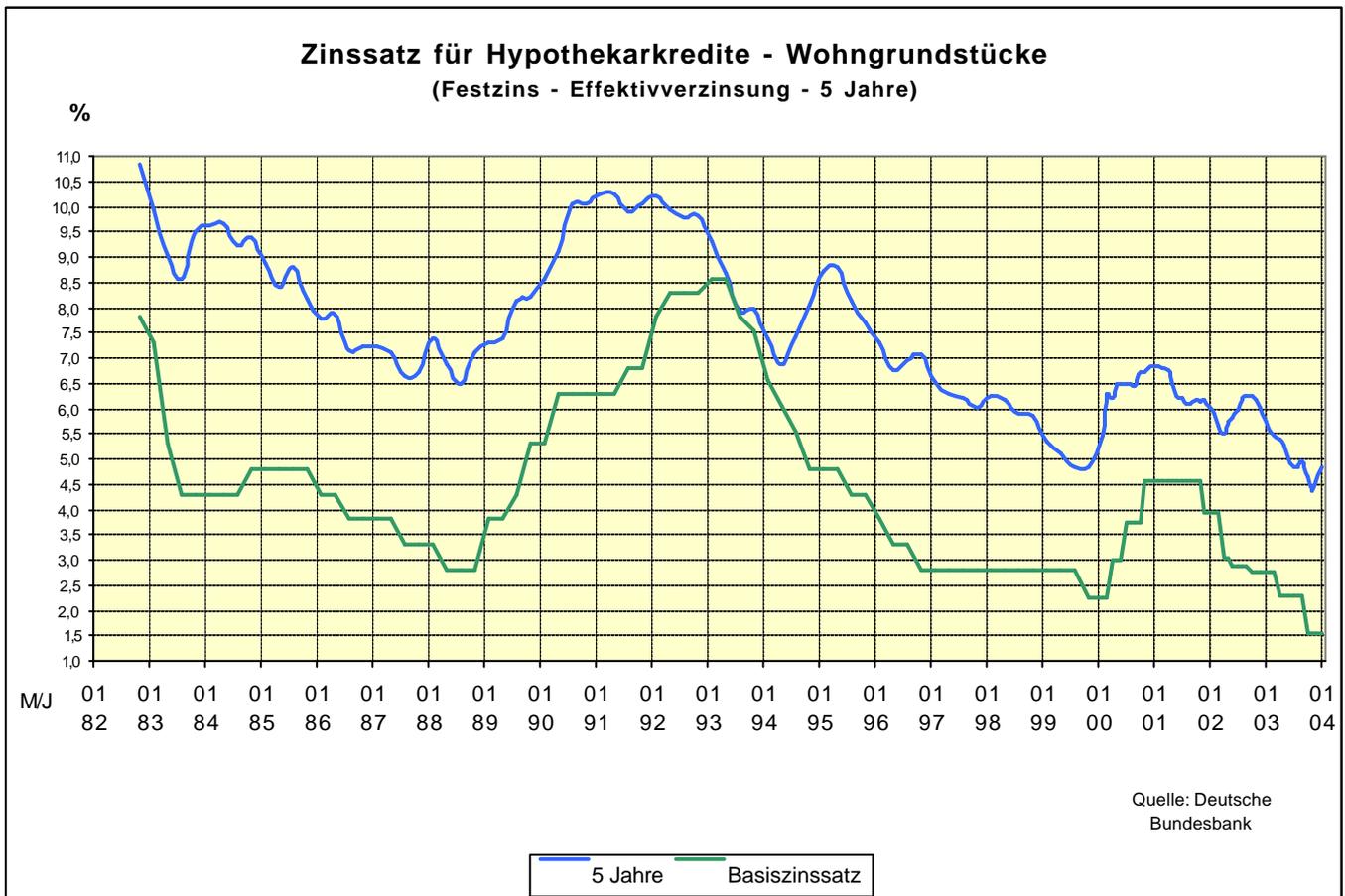
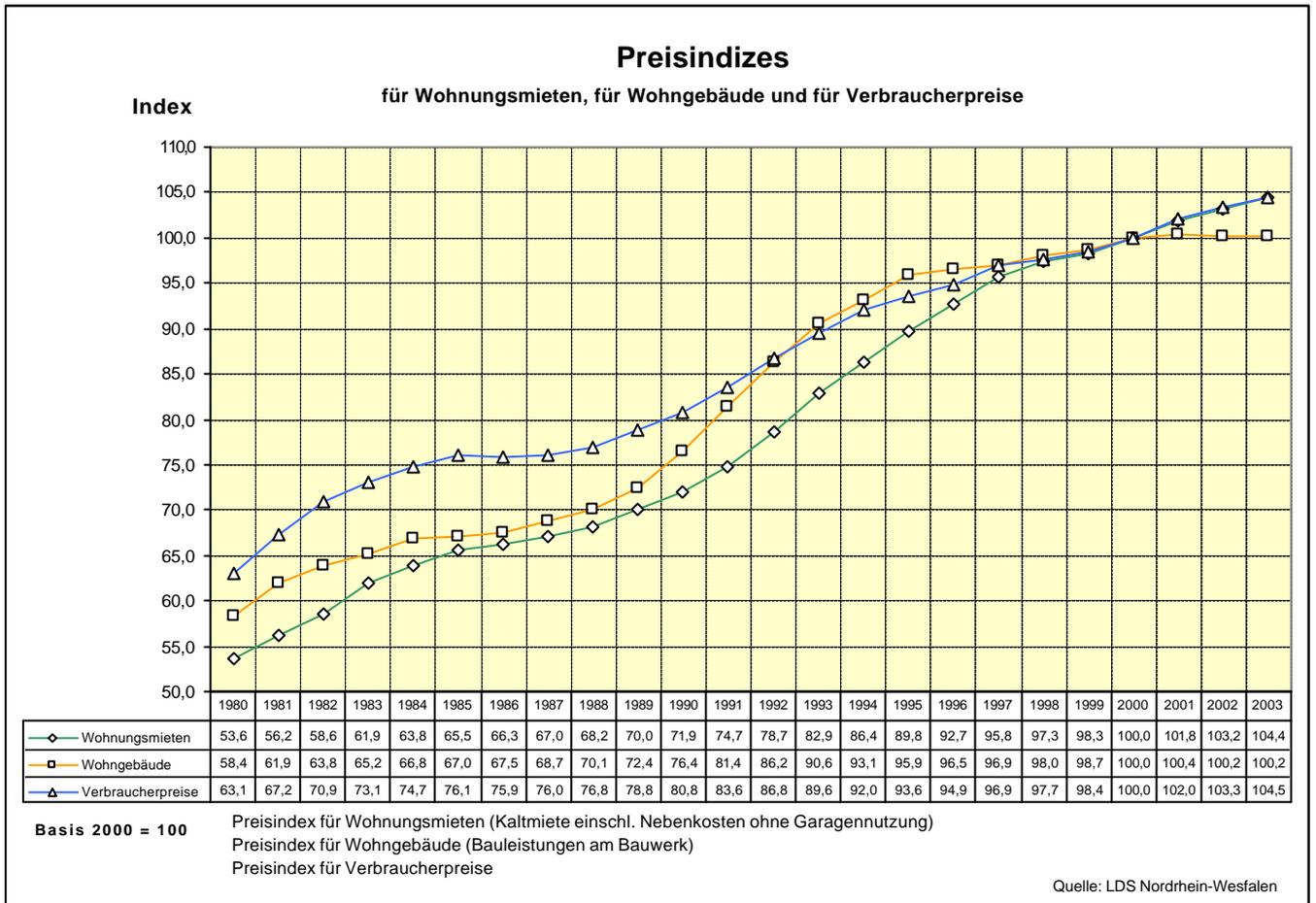
Hieraus ist für das Jahr **2003** gegenüber dem Vorjahr erkennbar

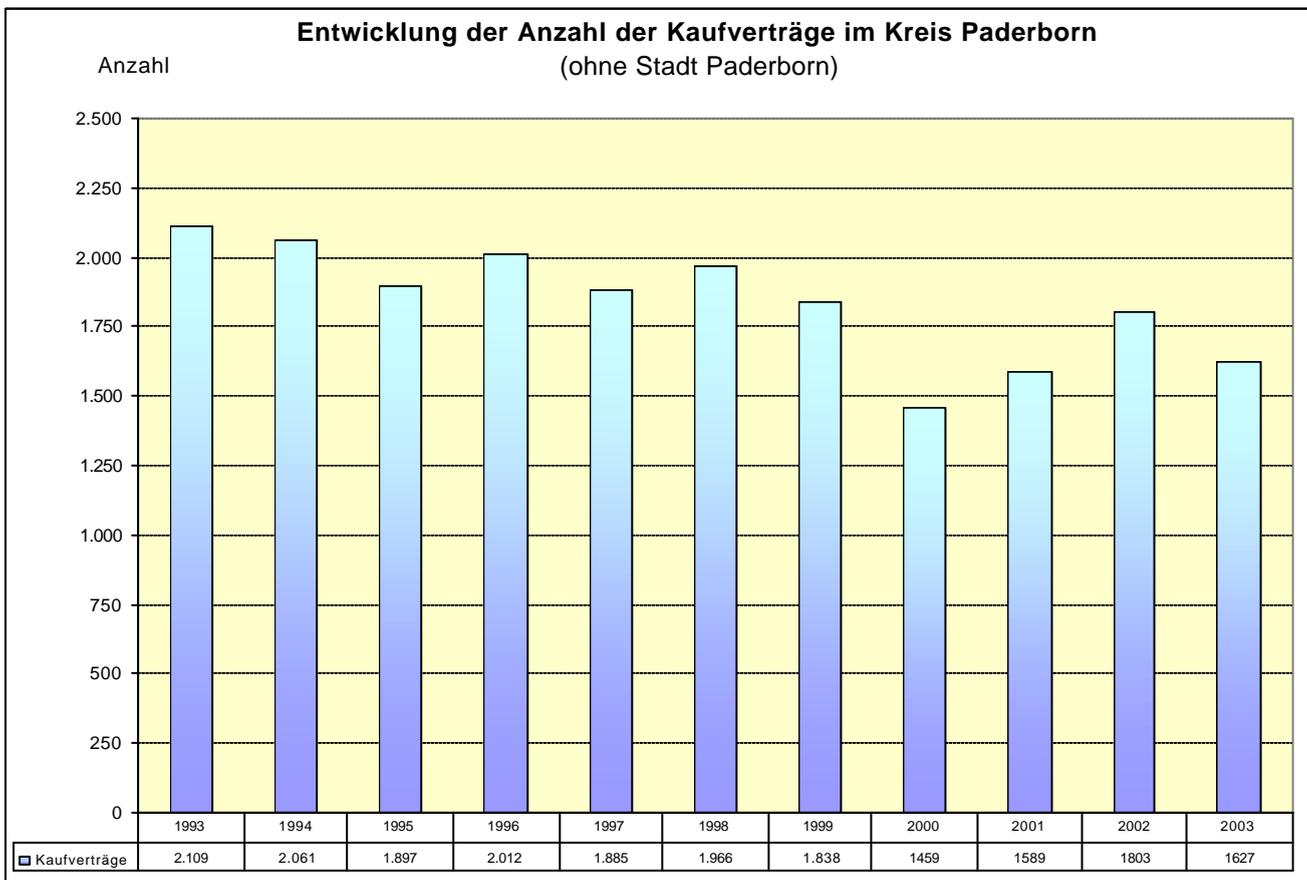
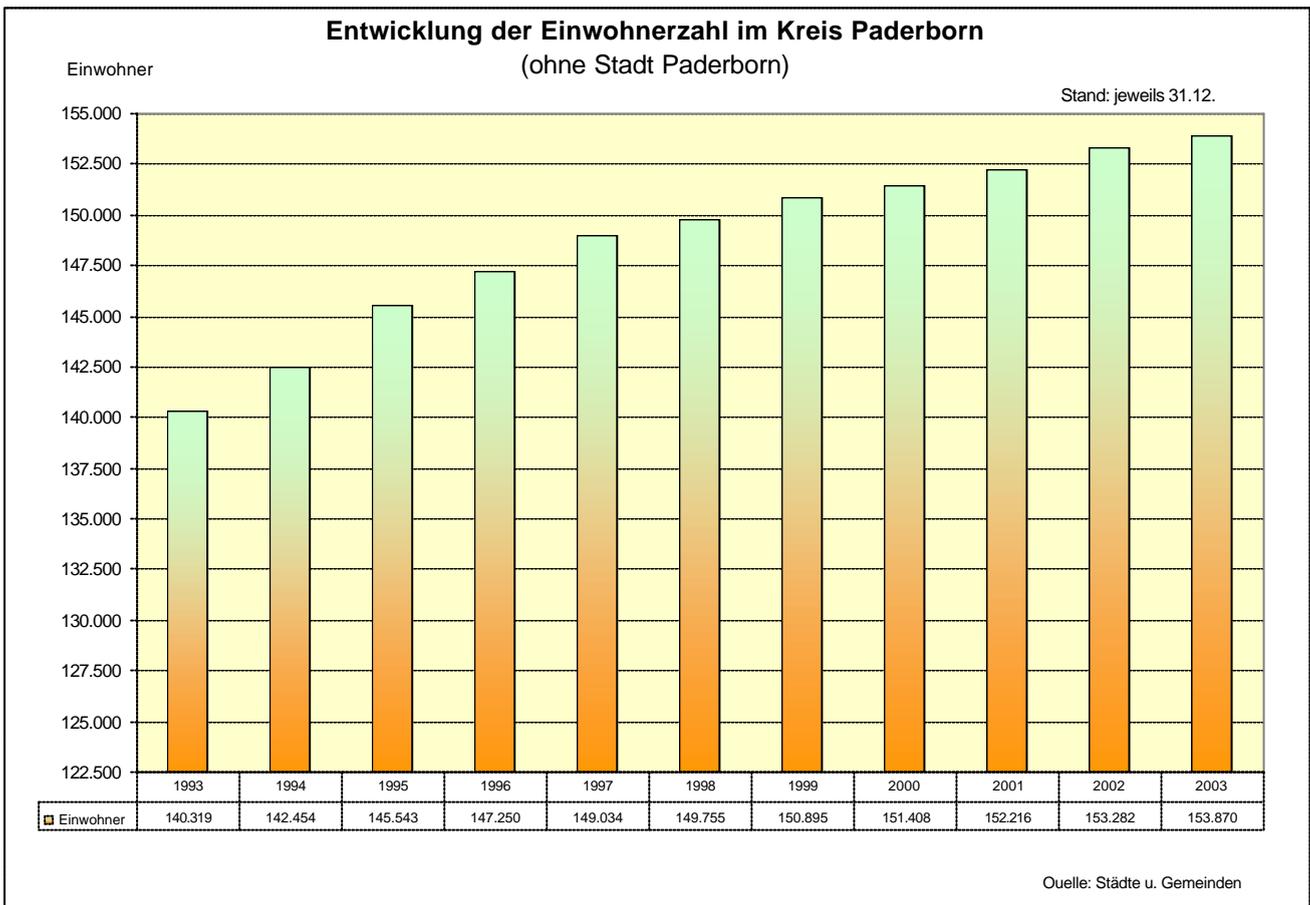
ein **Veränderung** der

⇒ <b>Baukosten um</b>	<b>± 0 %</b>
⇒ <b>Wohnungsmieten um</b>	<b>+ 1,2 %</b>
⇒ <b>Verbraucherpreise um</b>	<b>+ 1,2 %</b>
⇒ <b>Einwohnerzahl um</b>	<b>+ 0,4 %</b>
⇒ <b>Kaufverträge um</b>	<b>- 9,8 %</b>

bei

⇒ <b>leicht fallendem Zinsniveau</b>	
<b>für Hypothekarkredite</b>	<b>Æ 4,5 %.</b>





<b>Einwohner und Flächengrößen der Städte und Gemeinden im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn</b>			
Stadt / Gemeinde	Einwohner (Stand 31.12.2003) (Quelle: Städte, Gemeinden)	Veränderung gegenüber 2002 in %	Flächengröße in km <sup>2</sup>
Altenbeken	9.767	+ 0,2	76,22
Bad Lippspringe	15.089	+ 1,8	50,99
Bad Wünnenberg	12.443	+ 0,7	161,04
Borchen	13.165	+ 0,1	77,11
Büren	22.685	- 0,1	170,97
Delbrück	29.669	± 0,0	157,26
Hövelhof	15.835	- 0,2	70,67
Lichtenau	11.115	- 0,1	192,18
Salzkotten	24.102	+ 1,2	109,49
<b>Summen</b>	<b>153.870</b>	<b>+ 0,4</b>	<b>1.065,93</b>

Für den Bereich der Stadt Paderborn (139.428 Einwohner) ist ein eigener Gutachterausschuss eingerichtet.

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

## 11. Mietwertübersicht 31.12.2003

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

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Paderborn hat die vorstehende Mietwertübersicht (Stand: **31.12.2003**) für frei finanzierte Wohnungen gemäß § 5 Abs. 5 b GAVO NW abgeleitet durch Auswertung

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

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

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

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

### **Hinweise zur Mietwertübersicht:**

- **Die in der Tabelle angegebenen monatlichen Mietwerte sind Grundmieten (Nettokaltmieten) ohne Nebenkosten bzw. Betriebskosten\*** im Sinne der 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 25 €/Monat bis 30 €/Monat** und für **Stellplätze / Carports bis 15 €/Monat.**
- **Lage, Beschaffenheit und Ausstattung der Wohnung** können innerhalb der Bandbreite, die sich aus den Spannen der Mietwertübersicht ergibt, berücksichtigt werden. Im Einzelfall können die Mietspannen der Mietwertübersicht über- oder unterschritten werden. Der Mittelwert der angegebenen Mietspannen bezieht sich auf Wohnungen mit einer **Größe von 60 m<sup>2</sup> bis 90 m<sup>2</sup>**. Bei Wohnungen mit einer Wohnfläche von **40 m<sup>2</sup> bis 60 m<sup>2</sup> ist ein Zuschlag bis 20 %**, bei Wohnungen mit einer Wohnfläche von **mehr als 90 m<sup>2</sup> bis etwa 130 m<sup>2</sup> ein Abschlag bis 8 %** angemessen.

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

Hinweis:

Die Mietwertübersicht ist für 15 € (Ziffer 13.4.2 AVerwGebO NRW) erhältlich.

**12. Weitere Informationen****12.1 Angebot an kommunalem Wohnbauland im Jahre 2004 (Stand 31.12.2003)**

Nach Mitteilung der Städte und Gemeinden kann im Jahre **2004 voraussichtlich** das nachfolgend aufgeführte kommunale Wohnbauland bereitgestellt werden (voraussichtliche Kaufpreise inkl. Vermessungs- und Erschließungskosten):

Stadt / Gemeinde	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	Kaufpreis* €/m <sup>2</sup>
<b>Altenbeken</b>	<i>insgesamt</i>	<b>10</b>	
- Altenbeken	Drillers Wiese I	8	97,75
- Altenbeken	Am Brandholz	1	107,75
- Buke		1	87,72
<b>Bad Wünnenberg</b>	<i>insgesamt</i>	<b>21</b>	
- Bad Wünnenberg		1	52,66
- Bleiwäsche		2	41,94
- Fürstenberg		1	40,83
- Haaren		16	
- Helmern		1	39,47
<b>Borchen</b>	<i>insgesamt</i>	<b>85</b>	
- Alfen	Tudorfer Straße	36	80,55
- Dörenhagen	Sonnenbergstraße	14	76,75
- Etteln	Kußmanns Berg	5	96,22
- Kirchborchen	Ritterholz - östlich	4	75,74
- Kirchborchen	Ritterholz - westlich	5	66,754
- Kirchborchen	Am Eckernkamp	4	93,75
- Nordborchen	Am Kirchpade	17	106,27
<b>Büren</b>	<i>insgesamt</i>	<b>101</b>	
- Büren	Domentalsweg (II., III., IV Erw.)	19	ca. 46,50
- Brenken	Blombergweg II	5	ca. 32,50
- Harth	Harthfeld	11	ca. 25,50
- Hegensdorf	Hanlieth (II. Erw.)	13	ca. 29,00
- Siddinghausen	Brüggengärten	2	ca. 42,00
- Weiberg	Maibaum (II. Erw.)	4	ca. 24,50
- Wewelsburg	Vor'm Hagen (III. Änderung/Erw.)	1	ca. 47,00
- Wewelsburg	Niedernhagen (I. Abschnitt)	6	ca. 47,00
- Wewelsburg	Niedernhagen	40	

\* = Kaufpreis inkl. Vermessungskosten und Erschließungskosten nach BauGB

Stadt / Gemeinde	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	Kaufpreis* €/m <sup>2</sup>
<b>Delbrück</b>	<i>insgesamt</i>	<b>99</b>	
- Delbrück		50	ca. 55,00
- Hagen		16	ca. 28,00
- Ostenland		23	ca. - 40,00
- Steinhorst		10	ca. 38,00
<b>Lichtenau</b>	<i>insgesamt</i>	<b>66</b>	
- Asseln		8	
- Blankenrode		4	
- Dalheim	Am Bökengrund	1	
- Ebbinghausen		8	
- Hakenberg	Buchenweg	6	43,95
- Henglarn	Kapellenstraße	2	39,74
- Husen	In den Ellern II	12	52,19
- Kleinenberg	Im Bohme (West)	14	49,03
- Lichtenau	Markus Linde	20	
<b>Salzkotten</b>	<i>insgesamt</i>	<b>62</b>	
- Niederntudorf	Kesberge	5	49,25
- Oberntudorf	Almeschlag	9	49,25
- Salzkotten-Kern	Behne – Zone II	5	111,08
- Salzkotten-Kern	Papenbreite	6	81,00
- Salzkotten-Kern	Erw. Papenbreite	ca. 35	
- Thüle	Erweiterung Oststraße	1	50,00
- Verlar	Auf dem Howe	1	41,23

\* = Kaufpreis inkl. Vermessungskosten und Erschließungskosten nach BauGB

Die Stadt Bad Lippspringe sowie die Gemeinde Hövelhof haben im Jahre 2004 keine neuen Baugrundstücke im Angebot.

Damit stellen die Städte und Gemeinden insgesamt ca. 444 Baugrundstücke im Jahre 2004 zur Verfügung (2003: 416).

## 12.2 Gebühren für Gutachten

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

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

(jeweils zuzügl. MwSt.)

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

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

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

## 12.3 Auskunft über Bodenrichtwerte Auskunft aus der Kaufpreissammlung

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

Die Bodenrichtwerte können auch im Internet abgerufen werden unter:

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

Die Kaufpreissammlung unterliegt dem Datenschutz. Neben den allgemeinen Schutzbestimmungen nach dem Datenschutzgesetz 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 [www6.paderborn.de/gutachterausschuss](http://www6.paderborn.de/gutachterausschuss) und [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) erhältlich.

## 12.5 Überregionaler Grundstücksmarktbericht

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

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

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

erhältlich.

## 12.6 Landesweites Bodenrichtwertinformationssystem (BORIS.NRW)

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen haben ein Bodenrichtwertinformationssystem für Nordrhein-Westfalen entwickelt. Unter der Adresse

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

können Bodenrichtwerte und durchschnittliche Immobilienpreise per Internet für alle Städte und Gemeinden in Nordrhein-Westfalen abgerufen werden.

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

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

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

## 12.7 Besetzung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn

### **Vorsitzender:**

Dipl.-Ing. Josef Werner

### **Stellvertretender Vorsitzender:**

Dipl.-Ing. Axel Gurok

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

Dipl.-Ing. Stefan Kellner

Dipl.-Ing. Norbert Krall

### **Ehrenamtliche Gutachter:**

Landwirt Heribert Bewermeier

Dipl.-Ing. Andreas Breithaupt

Dipl.-Ing. Jürgen Cramer

Dipl.-Ing. Wolfgang Just

Dipl.-Ing. Michael Klosson

Dipl.-Forstwirt Dr. Uwe Meyer

Dipl.-Ing. Franz-Josef Schulte

### **Vertreter des Finanzamtes:**

Dipl.-Finanzwirt (FH) Josef Bongartz

Stellvertreter:

Dipl.-Finanzwirt (FH) Hans-Jürgen Sellmann