

# Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte



im Kreis Paderborn



# Grundstücksmarktbericht 2000

# Grundstücksmarktbericht 2000

Übersicht über den Grundstücksmarkt

in

Altenbeken

Bad Lippspringe

Bad Wünnenberg

Borchen

Büren

Delbrück

Hövelhof

Lichtenau

Salzkotten

Paderborn, im Mai 2001

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

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

#### **Auskünfte**

- **zum Grundstücksmarktbericht:** Telefon: (05251) 308 930 - Herr Westhoff  
308 813 - Herr Brinkmann  
Telefax: (05251) 308 899291  
E-Mail: gutachterausschuss@kreis-paderborn.de

- **über Bodenrichtwerte:** Telefon: (05251) 308 813 - Herr Brinkmann  
308 812 - 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

# Kreis Paderborn



# Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. <b>Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes</b> .....	1
2. <b>Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes</b> .....	4
3. <b>Gutachterausschuss</b> .....	4
3.1 Aufgaben des Gutachterausschusses .....	4
3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle .....	5
4. <b>Grundstücksmarkt 2000</b> .....	6
4.1 Umsatz im Jahre 2000 .....	6
4.2 Umsatzentwicklung 1996 - 2000.....	7
5. <b>Unbebaute Baugrundstücke</b> .....	11
5.1 Umsatz - Unbebaute Grundstücke .....	11
5.2 Umsatz - Individueller Wohnungsbau.....	11
5.3 Preisentwicklung - Wohnbauland.....	12
5.4 Geschosswohnungsbau.....	14
5.5 Umsatz - Gewerbliche Bauflächen.....	14
5.6 Preisentwicklung - Gewerbliche Bauflächen.....	14
5.7 Umsatz - Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen.....	15
5.8 Preisentwicklung - Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen .....	16
5.9 Bauerwartungsland, Rohbauland .....	16
6. <b>Bebaute Grundstücke</b> .....	17
6.1 Umsatz - Bebaute Grundstücke .....	17
6.2 Preisentwicklung - Bebaute Grundstücke.....	18
7. <b>Wohnungseigentum</b> .....	19
7.1 Preisentwicklung - Wohnungseigentum.....	19
7.2 Wohnflächenpreise von Eigentumswohnungen .....	20
8. <b>Bodenrichtwerte</b> .....	21
8.1 Bodenrichtwerte für Wohnbauland .....	24
8.2 Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen.....	27
8.3 Bodenrichtwerte für Ackerland .....	28
9. <b>Für die Wertermittlung erforderliche Daten</b> .....	29
9.1 Bodenpreisindexreihen.....	29
9.1.1 Bodenpreisindexreihe für Wohnbauland .....	29
9.1.2 Bodenpreisindexreihe für Ackerland.....	29
9.2 Umrechnungskoeffizienten .....	30
9.2.1 Umrechnungskoeffizienten für Gebädefaktoren für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser ....	30
9.2.2 Umrechnungskoeffizienten für Ackerlandwerte .....	30
9.3 Marktorientierte Liegenschaftszinssätze .....	31
9.4 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke .....	31
9.4.1 Gebädefaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.....	31
9.4.2 Gebädefaktoren für neue Doppelhaushälften.....	33
9.4.3 Gebädefaktoren für neue Eigentumswohnungen.....	33
9.4.4 Gebädefaktoren für weiterverkaufte Eigentumswohnungen .....	34
9.4.5 Ertragsfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser .....	34
9.5 Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser .....	34
9.6 Bodenwerte von Grundstücken mit Erbbaurechten .....	36

	Seite
10. <b>Rahmendaten zum Grundstücksmarkt</b> .....	37
11. <b>Mietwertübersicht 31.12.2000</b> .....	41
12. <b>Weitere Informationen</b> .....	44
12.1 Angebot an kommunalem Wohnbauland im Jahre 2001 .....	44
12.2 Gebühren für Gutachten .....	45
12.3 Auskunft über Bodenrichtwerte / Auskunft aus der Kaufpreissammlung .....	46
12.4 Grundstücksmarkt in der Stadt Paderborn .....	46
12.5 Überregionaler Grundstücksmarktbericht .....	46
12.6 Besetzung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn.....	47

## 1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

<b>Grundstückspreise weiter gestiegen</b>
---

- **Rückgang des Umsatzes um 10 %**

259 Mio. DM wurden im Jahre 2000 auf dem Grundstücksmarkt im Kreis Paderborn (ohne Stadt Paderborn) umgesetzt, rd. 10 % weniger als 1999. Die Anzahl der Kaufverträge ging um 20 % zurück.

Jahr	Mio. DM
1996	293
1997	258
1998	350
1999	290
<b>2000</b>	<b>259</b>

- **Rückgang der Bauplatzverkäufe um 32 %**

2000 wurden 320 Bauplätze verkauft, das waren rd. 32 % weniger als 1999. Davon haben die Städte und Gemeinden 164 Bauplätze (rd. 51 %) verkauft (1999: 243 Bauplätze).

Jahr	Bauplätze
1996	591
1997	567
1998	508
1999	472
<b>2000</b>	<b>320</b>

- **Anstieg der Wohnbaulandpreise zwischen 5 % und 25%**

Die Preise für das **private Bauland** stiegen 2000 gegenüber 1999 im Durchschnitt um **15 %**. In Bad Lippspringe sowie in den Kernbereichen von Hövelhof, Delbrück, Salzkotten und Borchon ergab sich eine durchschnittliche Preissteigerung von 5 %, in deren Stadt- bzw. Ortsteilen bis 30 % sowie in Altenbeken, Büren, Bad Wünnenberg und Lichtenau bis 20 %. Das durchschnittliche Preisniveau in den Kernbereichen lag bei einer Lageverschiebung gegenüber dem Vorjahr bei rd. 250 DM/m<sup>2</sup> (Preisspanne von 60 DM/m<sup>2</sup> bis 400 DM/m<sup>2</sup>), in den Stadt- und Ortsteilen bei rd. 130 DM/m<sup>2</sup> (Preisspanne von 30 DM/m<sup>2</sup> bis 240 DM/m<sup>2</sup>).

Jahr	Kernbereiche DM/m <sup>2</sup>	Stadt-/Ortsteile DM/m <sup>2</sup>
<b>1996</b>	<b>236</b>	<b>90</b>
<b>1997</b>	<b>232</b>	<b>84</b>
<b>1998</b>	<b>255</b>	<b>90</b>
<b>1999</b>	<b>275</b>	<b>97</b>
<b>2000</b>	<b>250</b>	<b>130</b>

- **Gewerbebaulandpreise gestiegen**

Bei den gewerblichen Grundstücksverkäufen ist für 2000 ein Rückgang der Verkäufe zu verzeichnen. Während 1999 70 selbständig bebaubare Grundstücke für Gewerbebebauung veräußert wurden, verringerte sich 2000 die Anzahl auf 48. Der Anteil der kommunalen Verkäufe erhöhte sich von rd. 60 % auf rd. 83 %. Das durchschnittliche Preisniveau im Kreisgebiet lag bei den kommunalen Verkäufen bei rd. 32 DM/m<sup>2</sup> (15 – 42 DM/m<sup>2</sup>) ohne Erschließungsbeitrag sowie 52 DM/m<sup>2</sup> (32 – 82 DM/m<sup>2</sup>) inkl. Erschließungsbeitrag sowie Beiträgen für Kanal- bzw. Wasseranschluss.

- **Preisniveau landwirtschaftlicher Nutzflächen leicht gestiegen**

Beim Verkauf landwirtschaftlicher Nutzflächen ist für 2000 gegenüber 1999 ein Rückgang des Flächenumsatzes von 8 % zu verzeichnen. Das durchschnittliche Preisniveau ist gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen (+ 2 %). Der Durchschnittspreis für Ackerland lag bei 4,15 DM/m<sup>2</sup>, für Grünland bei 3,15 DM/m<sup>2</sup>.

- Rückgang der Verkäufe von Eigenheimen um 12 %
- Rückgang der Verkäufe von Eigentumswohnungen um 40 %

Von den 543 Kaufverträgen über bebaute Grundstücke entfielen 457 = rd. 84 % auf den individuellen Wohnungsbau. 2000 wurden 30 neue Eigenheime (1999: 60) und 46 (1999: 76) neue Eigentumswohnungen (Baujahr 1999/2000) veräußert.

Jahr	Eigenheime	Eigentumswohnungen
1996	378	308
1997	360	216
1998	459	248
1999	362	230
2000	320	137

- Gebrauchte Einfamilienhäuser ab Baujahr 1960 2 % teurer
- Doppelhaushälften und Reihenhäuser 1,5 % günstiger
- Preisniveau für Eigentumswohnungen konstant

Durchschnittliche Kaufpreise (inkl. Grundstück):

- Einfamilienhaus	- Baujahr 1985	155 m <sup>2</sup> Wohnfläche:	450.000 DM
- Doppelhaushälfte	- Baujahr 2000	120 m <sup>2</sup> Wohnfläche:	385.000 DM
- Eigentumswohnung	- Baujahr 2000	77 m <sup>2</sup> Wohnfläche:	250.000 DM

- Bodenrichtwerte für Wohnbauland im Durchschnitt um 5 bis 30 DM/m<sup>2</sup> angehoben – vereinzelt jedoch auch um 40 bis 60 DM/m<sup>2</sup>

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

- Bad Lippspringe und Borchten um 10 bis 30 DM/m<sup>2</sup>
- Büren und Hövelhof um 5 bis 40 DM/m<sup>2</sup>
- Delbrück bis 30 DM/m<sup>2</sup>
- Salzkotten um 20 bis 30 DM/m<sup>2</sup>
- Altenbeken und Bad Wünnenberg bis 20 DM/m<sup>2</sup>
- Lichtenau um 10 bis 25 DM/m<sup>2</sup>

In den Stadt- bzw. Ortsteilen ergab sich folgender Anstieg:

- Delbrück und Hövelhof im Durchschnitt um 10 bis 40 DM/m<sup>2</sup>
- Altenbeken, Borchten und Salzkotten im Durchschnitt um 10 bis 30 DM/m<sup>2</sup>
- Bad Wünnenberg, Büren und Lichtenau im Durchschnitt bis 20 DM/m<sup>2</sup>.

Die Bodenrichtwerte für Wohnbauland liegen jetzt ohne Erschließungskosten zwischen 30 DM/m<sup>2</sup> in einigen Bürener und Lichtenauer Stadtteilen und 460 DM/m<sup>2</sup> in der besten Lage von Bad Lippspringe (Nähe Kurwald).

#### Trend 2001

Aufgrund der Marktbeobachtung und der bisher in 2001 ausgewerteten Kaufverträge lassen sich für das erste Quartal folgende Trends ableiten:

<b>Baulandpreise:</b>	<b>leicht steigend</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 erschließungsbeitragspflichtiges Wohnbauland zum Stichtag 31.12.2000 ermittelt:

Stadt/Gemeinde	Bodenrichtwerte 2000 in DM/m <sup>2</sup>	Veränderung gegenüber 1999 in DM/m <sup>2</sup>
<b>Altenbeken</b>		
- Altenbeken	75 bis 160	+ 5 bis + 20
- Buke, Schwaney	90 bis 130	+ 10 bis + 30
<b>Bad Lippspringe</b>	300 bis 460	+ 10 bis + 20
<b>Bad Wünnenberg</b>		
- Kernstadt	80 bis 160	± 0 bis + 20
- Stadtteile	40 bis 65	+ 5 bis + 20
<b>Borchen</b>		
- Nord- u. Kirchborchen	210 bis 290	+ 10 bis + 20
- andere Ortsteile	130 bis 140	+ 10 bis + 20
<b>Büren</b>		
- Kernstadt	75 bis 180	+ 5 bis + 40
- Stadtteile	25 bis 90	± 0 bis + 5
<b>Delbrück</b>		
- Kernstadt	220 bis 380	± 0 bis + 30
- Stadtteile	110 bis 170	+ 10 bis + 40
<b>Hövelhof</b>		
- Hövelhof	260 bis 350	+ 10 bis + 40
- andere Ortsteile	100 bis 180	+ 10 bis + 40
<b>Lichtenau</b>		
- Kernstadt	70 bis 85	+ 10 bis + 25
- Stadtteile	30 bis 70	+ 5 bis + 10
<b>Salzkotten</b>		
- Kernstadt u. Upsprunge	200 bis 290	+ 20 bis + 30
- Stadtteile	90 bis 190	+ 10 bis + 30

Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch in Höhe von ca. 15 bis 30 DM/m<sup>2</sup> sowie 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 soll die Umsatz- und Preisentwicklung darstellen und über das Preisniveau informieren.

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. wert-relevante 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 **anonymisierter Form** erteilt.

	1996	1997	1998	1999	2000
Schriftliche Richtwertauskünfte	103	102	95	98	144
Mündliche Richtwertauskünfte	2.000	2.200	2.200	2.300	2.300
Wertgutachten	119	79	128	116	102

## 4. Grundstücksmarkt 2000

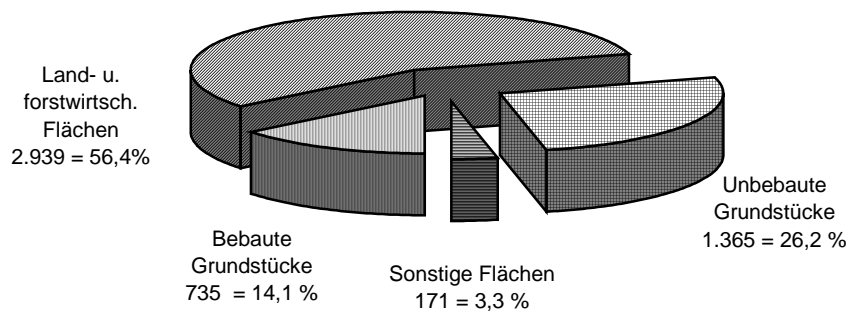
### 4.1 Umsatz im Jahre 2000

Im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn sind im Jahre 2000 **1.459** Kaufverträge (1999: 1.838) über bebaute und unbebaute Grundstücke eingegangen. Davon konnten ausgewertet werden **1.368** Kaufverträge (1999: 1.713) mit einem **Umsatzvolumen** von:

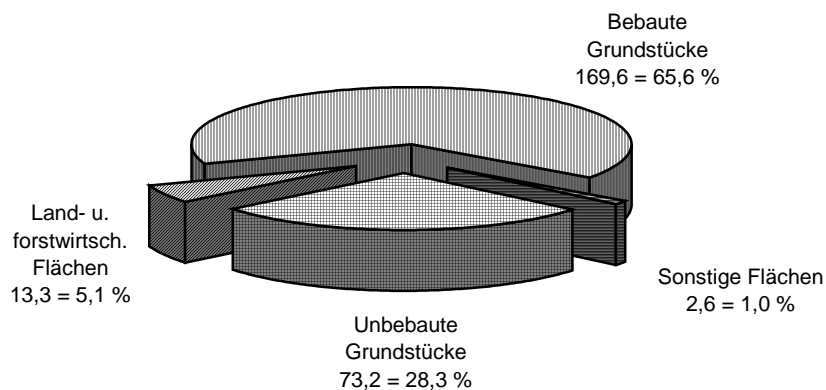
**258,7 Mio. DM**  
für 5,2 Mio. m<sup>2</sup> (= 5,2 km<sup>2</sup>) Grundstücksfläche

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.)

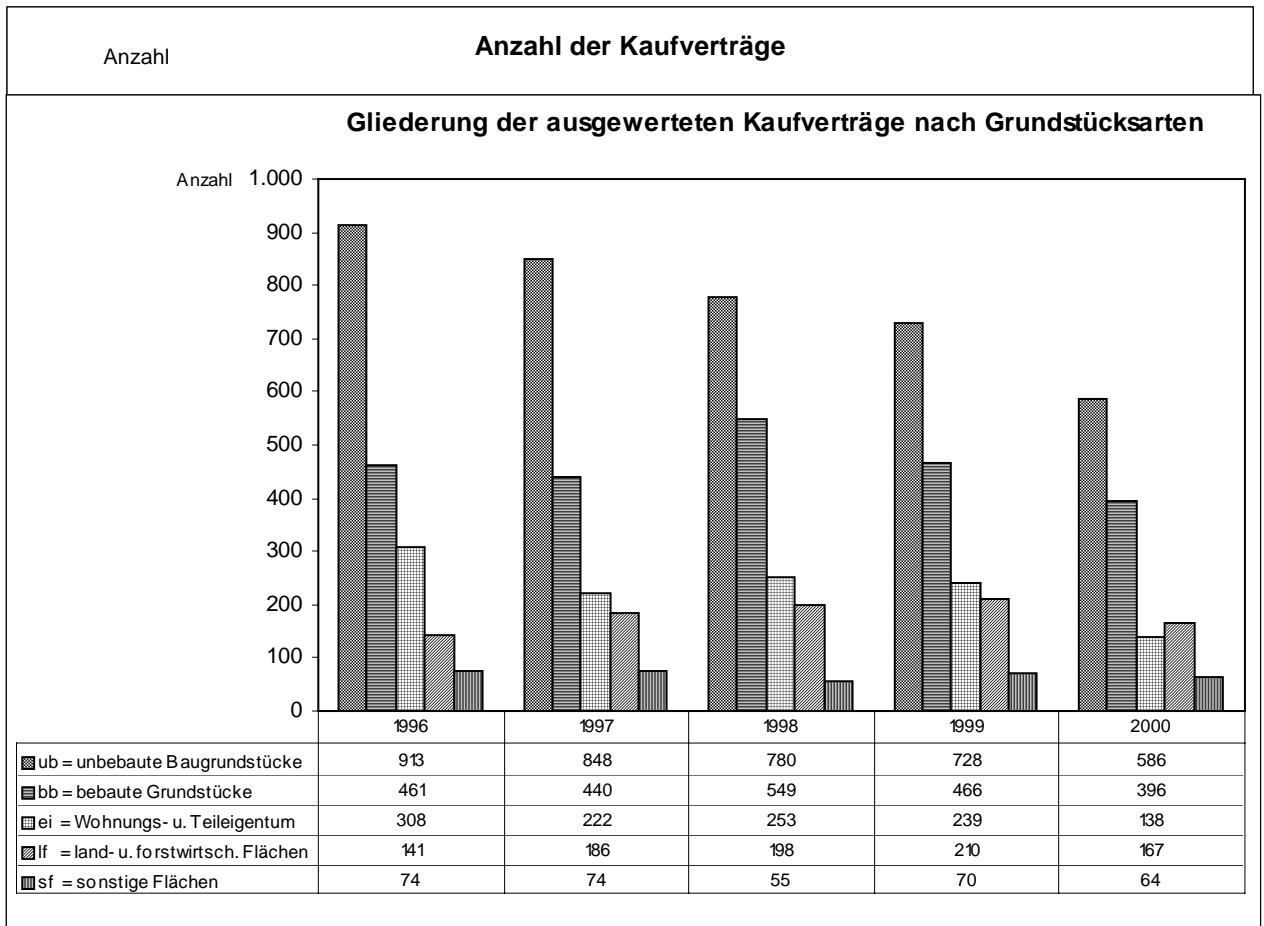
**Flächenumsatz 2000** (in 1.000 m<sup>2</sup>)



**Geldumsatz 2000** (in Mio. DM)

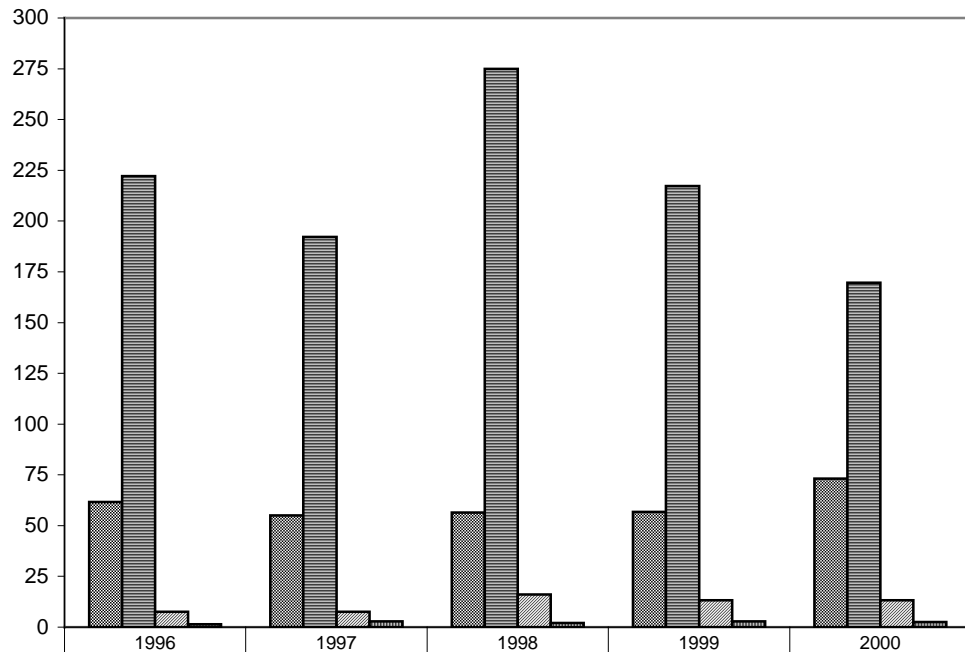


## 4.2 Umsatzentwicklung 1996 – 2000



### Geldumsatz 1996 - 2000

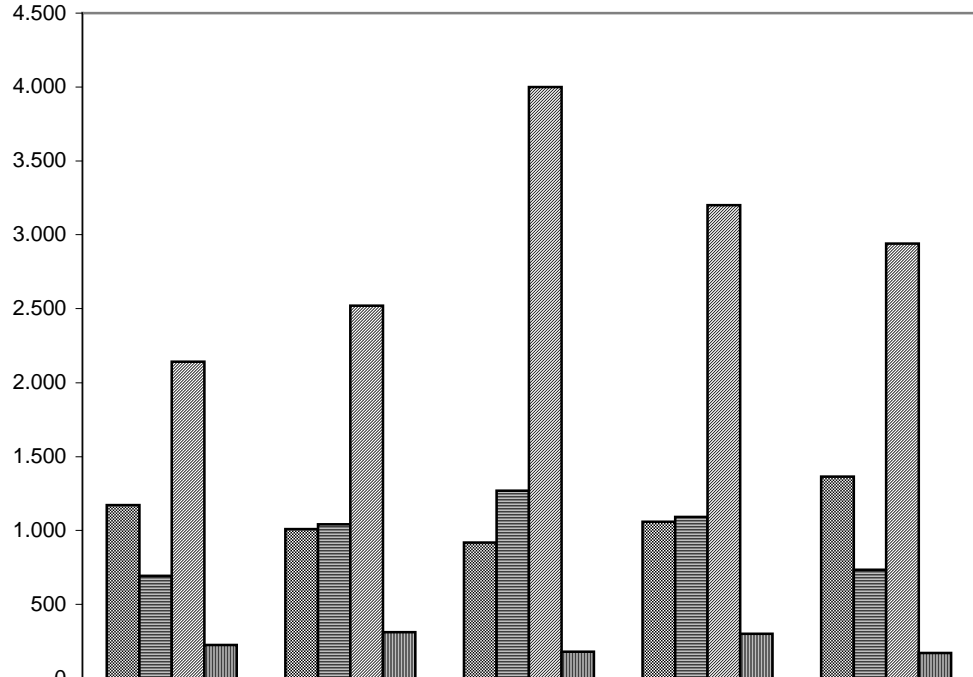
in Mio. DM



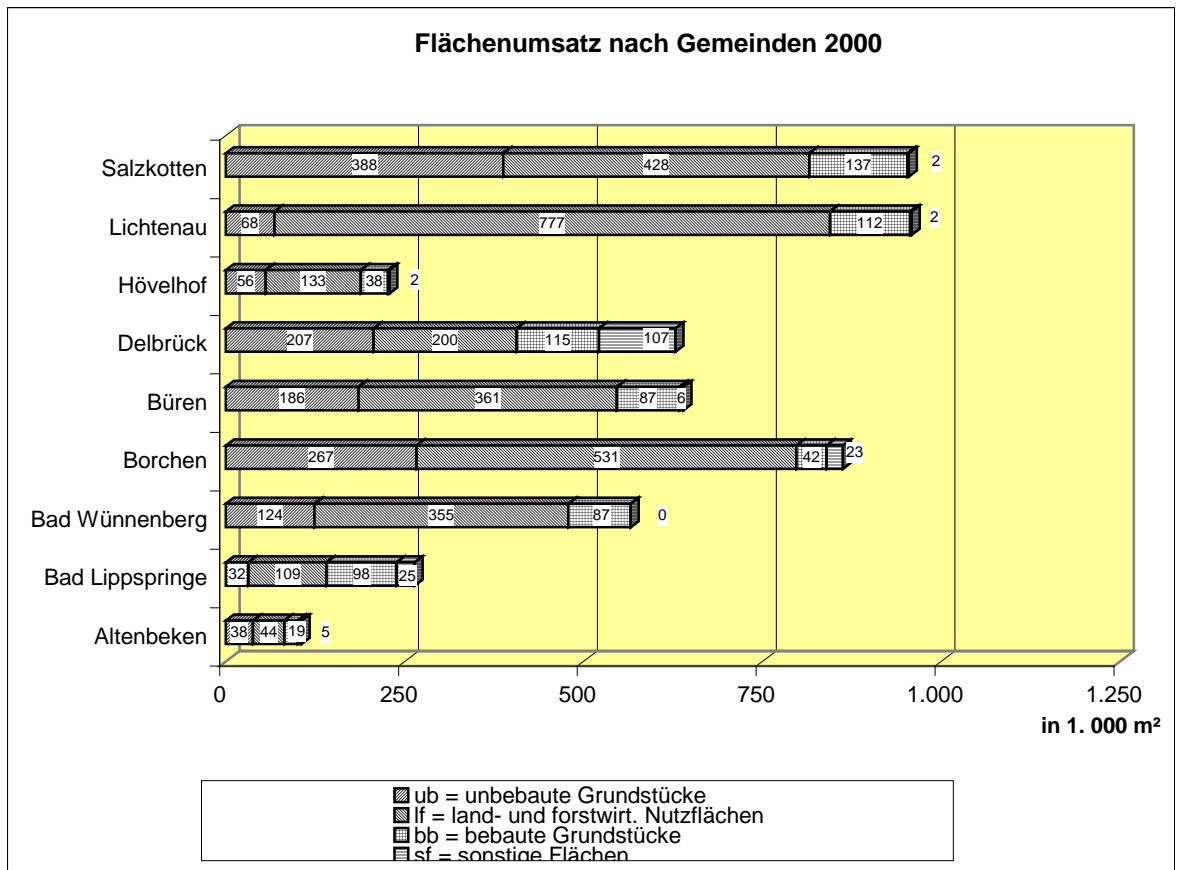
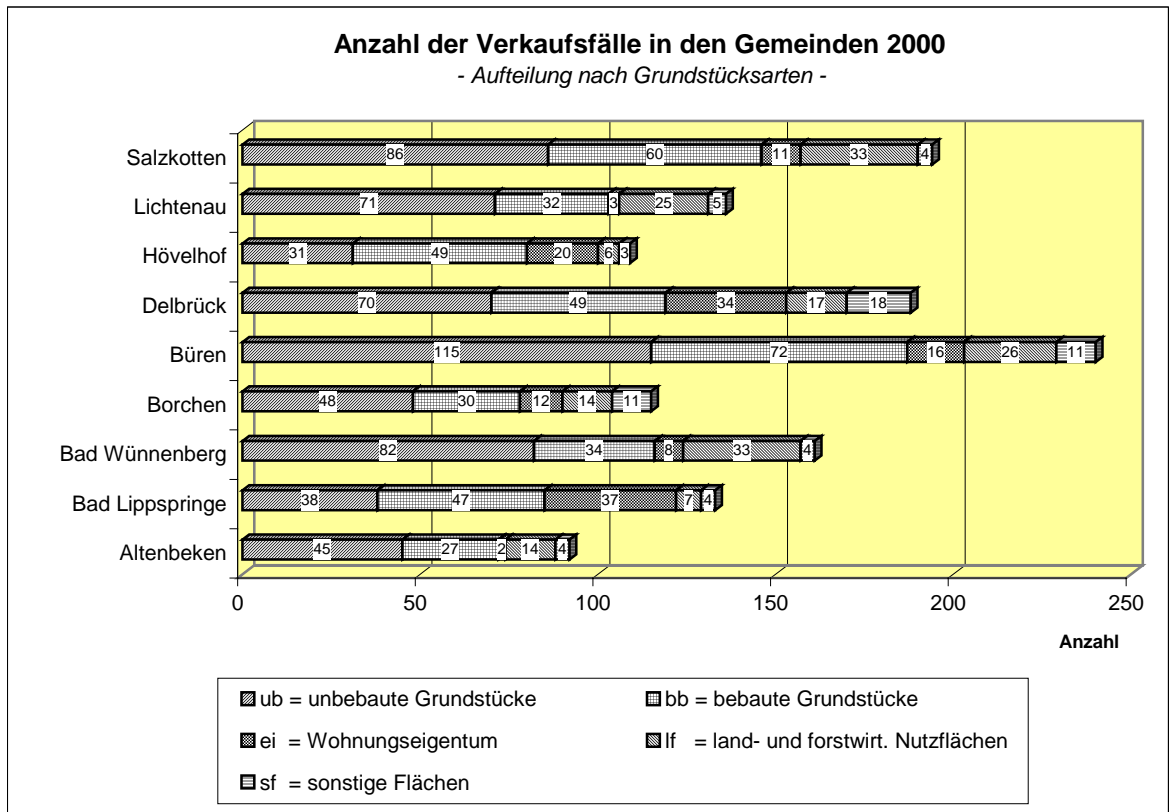
ub = unbebaute Baugrundstücke	61,7	55,0	56,5	56,8	73,2
bb = bebaute Grundstücke	222,2	192,2	275,0	217,3	169,6
lf = land- u. forstwirtschaftl. Flächen	7,6	7,6	16,1	13,3	13,3
sf = sonstige Flächen	1,4	2,8	2,0	2,9	2,6

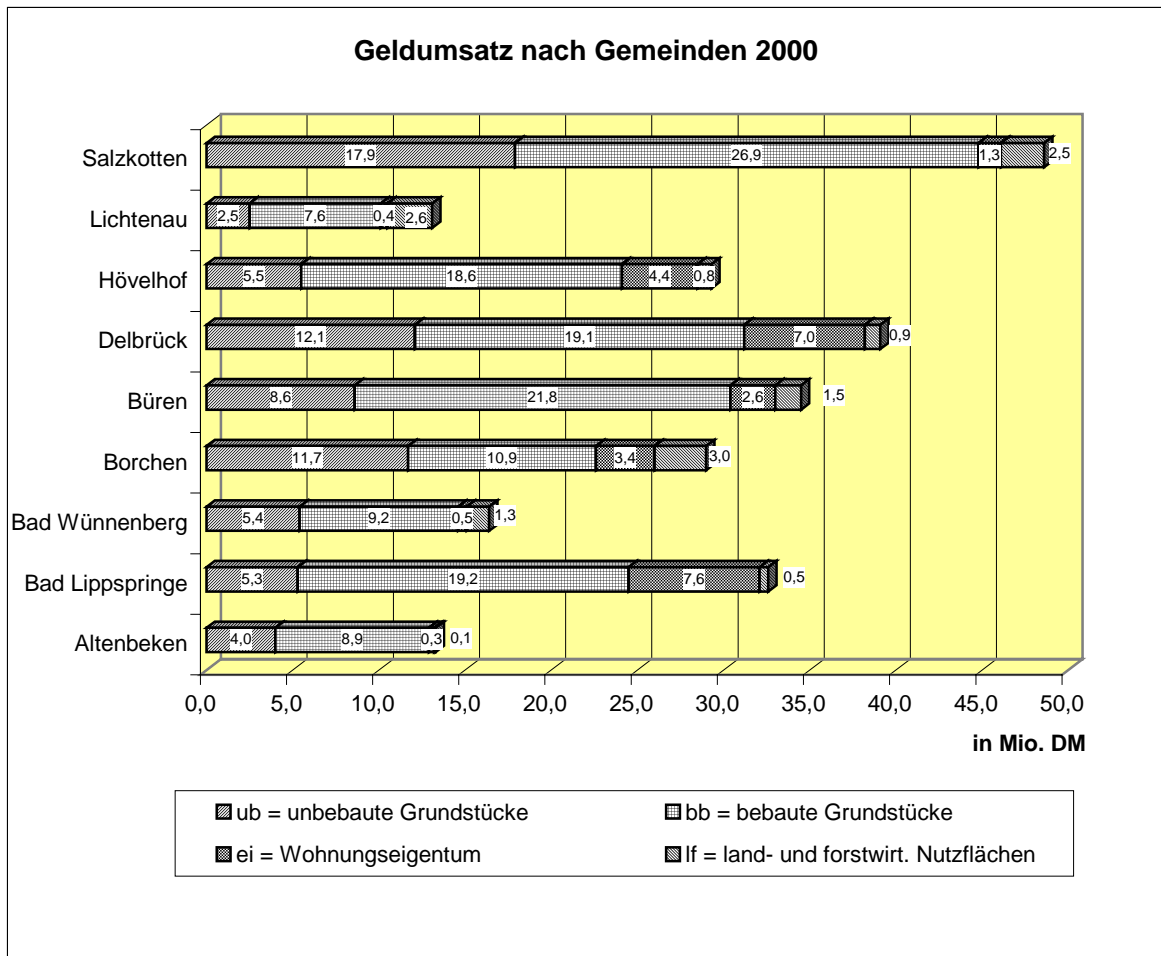
### Flächenumsatz 1996 - 2000

in 1.000 m<sup>2</sup>



ub = unbebaute Baugrundstücke	1.172	1.010	918	1.060	1.365
bb = bebaute Grundstücke	694	1.043	1.269	1.092	735
lf = land- u. forstwirtschaftl. Flächen	2.143	2.519	4.000	3.199	2.939
sf = sonstige Flächen	226	313	180	301	171







## 5. Unbebaute Baugrundstücke

### 5.1 Umsatz - Unbebaute Baugrundstücke

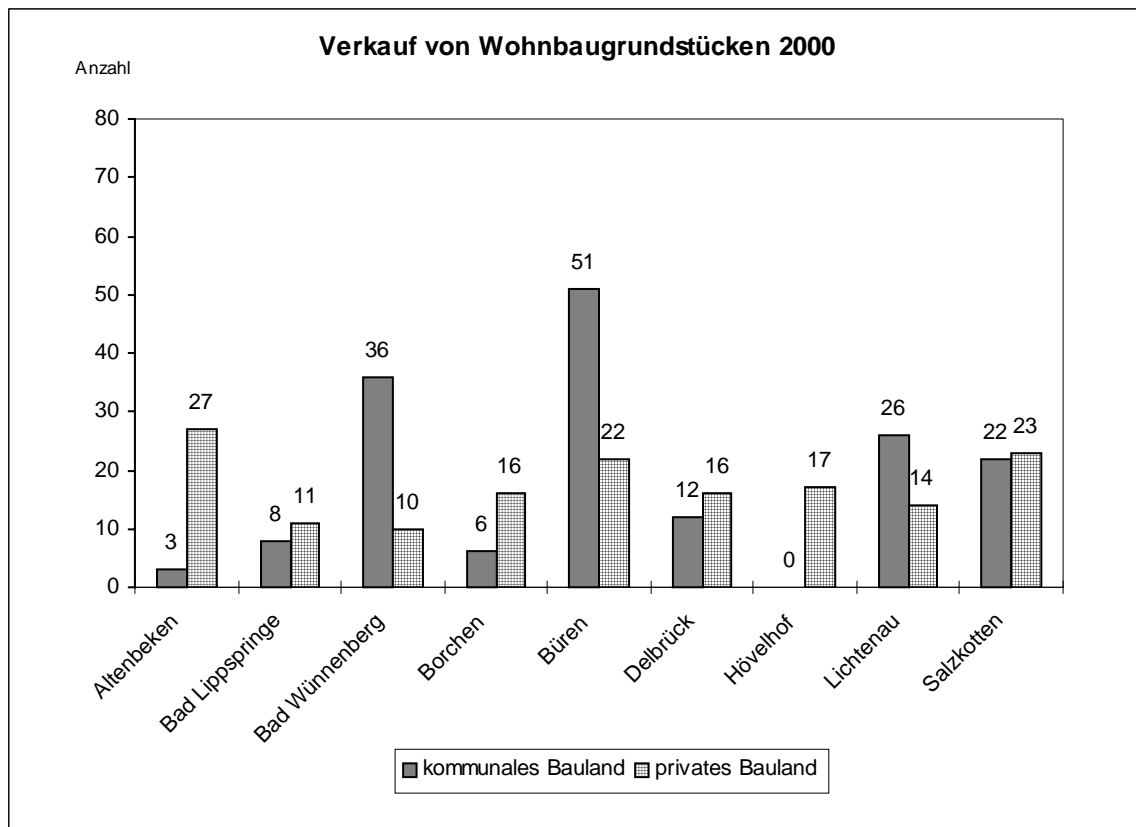
Auf diesem Teilmarkt gab es im Jahre 2000 586 Erwerbsvorgänge (Kauf, Tausch, Zwangsversteigerung). Die Umsatzzahlen gliedern sich wie folgt:

Grundstücksart	Anzahl	Flächensumme in 1.000 m <sup>2</sup>	Geldsumme in Mio. DM
Bauflächen für individuellen Wohnungsbau	476	909	57,7
Bauflächen für Mehrfamilienhäuser	16	10	1,7
Bauflächen für geschäftliche Nutzung	2	1	0,1
Betriebsgrundstücke Land- u. Forstwirtschaft	7	5	0,1
Bauflächen für gewerbliche Nutzung	81	438	13,6
Bauflächen für sonstige Nutzung	4	2	0,1
<b>Summen</b>	<b>586</b>	<b>1.365</b>	<b>73,3</b>

### 5.2 Umsatz - Individueller Wohnungsbau

Bei den Bauflächen für den **individuellen Wohnungsbau** wechselten 2000 320 (1999: 472) **selbständig bebaubare** Objekte (200 bis 2.000 m<sup>2</sup>) ihren Besitzer. Zusätzlich wurden 8 (1999: 20) Erbbaurechte begründet bzw. veräußert.

Stadt / Gemeinde	Anzahl der verkauften Wohnbaugrundstücke								
	von der Gemeinde			von Sonstigen			Summe		
	1998	1999	2000	1998	1999	2000	1998	1999	2000
Altenbeken	7	-	3	36	27	27	43	27	30
Bad Lippspringe	1	26	8	43	25	11	44	51	19
Bad Wünnenberg	34	29	36	12	11	10	46	40	46
Borchen	29	46	6	19	4	16	48	50	22
Büren	42	24	51	19	29	22	61	53	73
Delbrück	54	41	12	29	24	16	83	65	28
Hövelhof	2	-	-	39	42	17	41	42	17
Lichtenau	30	16	26	31	27	14	61	43	40
Salzkotten	52	61	22	29	41	23	81	101	45
<b>Summen</b>	251	243	164	257	229	156	508	472	320

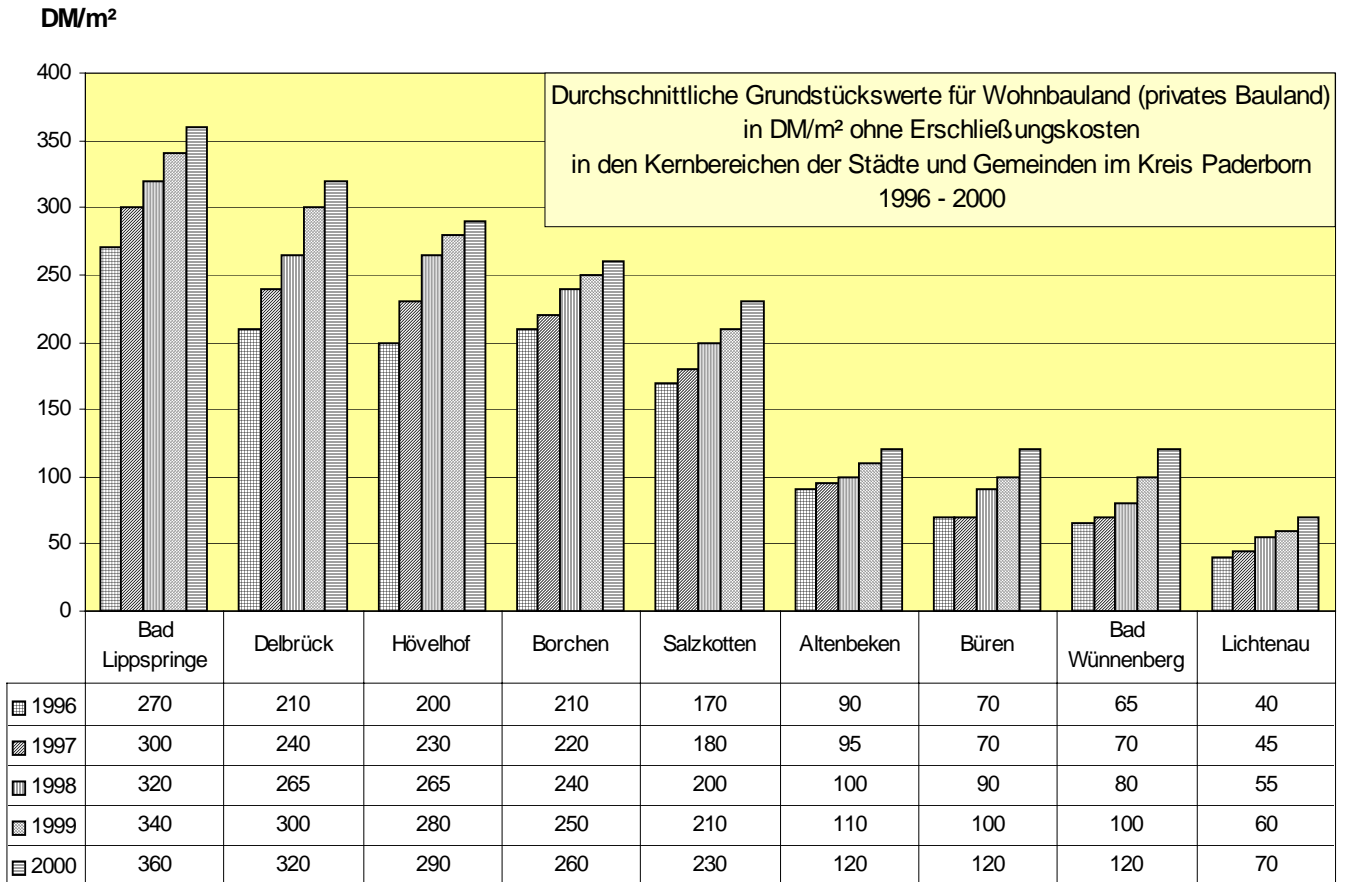


### 5.3 Preisentwicklung - Wohnbauland

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.

	Baugrundstücke 200 m <sup>2</sup> bis 1.000 m <sup>2</sup>					
Durchschnittliche Kaufpreise	1995	1996	1997	1998	1999	2000
- kommunales Bauland -						
Ø in DM/m <sup>2</sup>	60	52	71	63	90	70
(Anzahl)	(347)	(308)	(345)	(230)	(233)	(158)
Ø Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	635	640	651	669	616	611
- Privates Bauland (Kernbereiche) -						
Ø in DM/m <sup>2</sup>	190	236	232	255	275	250
(Anzahl)	(67)	(131)	(117)	(114)	(85)	(53)
Ø Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	639	538	563	498	516	639
- Privates Bauland (Stadt- und Ortsteile) -						
Ø in DM/m <sup>2</sup>	81	90	84	90	97	130
(Anzahl)	(75)	(81)	(36)	(76)	(92)	(64)
Ø Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	692	678	667	656	587	649

Auf gebietstypische Grundstücke bezogen ist für die Preise von Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau im Jahre 2000 gegenüber dem Vorjahr **auf dem privaten Grundstücksmarkt** im Mittel ein **Anstieg von 15 %** zu verzeichnen. Die durchschnittliche Preisentwicklung in den Städten und Gemeinden von 1996 bis 2000 zeigt die folgende Graphik:



## 5.4 Geschosswohnungsbau

Grundstücke für den Geschosswohnungsbau wurden im Jahre 2000 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 2000 veräußerten **gewerblichen Bauflächen** waren 48 (1999: 70) **selbständig bebaubare** Grundstücke, die sich auf die einzelnen Städte und Gemeinden folgendermaßen verteilen:

Stadt / Gemeinde	Anzahl der verkauften gewerblichen Bauflächen				
	1996	1997	1998	1999	2000
Altenbeken	0	1	2	1	1
Bad Lippspringe	11	2	5	3	8
Bad Wünnenberg	5	11	8	15	10
Borchen	15	5	2	2	1
Büren	22	5	11	2	7
Delbrück	12	17	15	15	3
Hövelhof	6	3	-	2	7
Lichtenau	4	4	6	12	4
Salzkotten	5	10	5	5	7
<b>Summen</b>	80	58	54	70	48

## 5.6 Preisentwicklung - Gewerbliche Bauflächen

Der Anteil der kommunalen Verkäufe (Städte und Gemeinden) lag im Jahre 2000 bei rd. 83 % der Gesamtverkäufe.

Von den 40 kommunalen Grundstücksverkäufen wurden 16 zu einem Durchschnittspreis von 32 DM/m<sup>2</sup> (Spanne 15 – 42 DM/m<sup>2</sup>) **ohne Erschließungsbeitrag** sowie 24 zu einem Durchschnittspreis von 52 DM/m<sup>2</sup> (Spanne 32 – 82 DM/m<sup>2</sup>) **inkl. Erschließungsbeitrag sowie Beiträgen für Kanal- bzw. Wasseranschluss** veräußert.

Auf dem privaten Grundstückmarkt wurden 6 Grundstücke zu einem Durchschnittspreis von 44 DM/m<sup>2</sup> (Spanne 15 – 65 DM/m<sup>2</sup>) **ohne Erschließungsbeitrag** veräußert.

## 5.7 Umsatz - land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

2000 wurden in 167 Kaufverträgen 2,9 Mio. m<sup>2</sup> land- und forstwirtschaftliche Flächen zu insg. 13,3 Mio. DM veräußert. In 20 Kauffällen hat die Öffentliche Hand Flächen für eine zukünftige Nutzung als Gemeinbedarfsflächen (Verkehrsflächen etc.) angekauft. Flächen- und Geldsummen für die verbleibenden 147 Kauffälle ergeben sich - nach verschiedenen Nutzungsarten gegliedert - aus der nachfolgenden Tabelle:

Grundstücksart	Anzahl	Flächensumme in 1.000 m <sup>2</sup>	Geldsumme in Mio. DM
Ackerland	110	2.139	10,03
Grünland	26	265	1,14
Wechselland	6	195	0,96
Forstwirtschaft	2	85	0,14
gemischte Nutzungen	3	149	0,39
<b>Summen</b>	<b>147</b>	<b>2.833</b>	<b>12,66</b>

Von den 145 veräußerten Acker-, Grün-, Wechsellandflächen und Flächen mit gemischten Nutzungen waren 24 durch Besonderheiten gekennzeichnet bzw. kleiner als 2.500 m<sup>2</sup>. Die verbleibenden 121 Kauffälle verteilten sich auf die Städte und Gemeinden folgendermaßen:

Stadt / Gemeinde	Acker-, Grün- u. Wechselland, gemischte Nutzungen Flächen > 2.500 m <sup>2</sup>				
	1996	1997	1998	1999	2000
Altenbeken	7	9	6	4	2
Bad Lippspringe	1	4	4	5	5
Bad Wünnenberg	19	12	22	25	27
Borchen	13	9	10	9	11
Büren	26	27	24	21	17
Delbrück	9	7	10	18	14
Hövelhof	1	3	2	4	5
Lichtenau	16	24	37	22	20
Salzkotten	8	28	14	36	20
<b>Summen</b>	<b>108</b>	<b>123</b>	<b>129</b>	<b>144</b>	<b>121</b>

Bei 55 % dieser Grundstücke lag im Jahre 2000 die Flächengröße zwischen 5.000 m<sup>2</sup> und 20.000 m<sup>2</sup>, bei 24 % über 20.000 m<sup>2</sup>.

## 5.8 Preisentwicklung – land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen

Die landwirtschaftlichen Grundstückspreise sind im Jahre 2000 gegenüber 1999 im Durchschnitt um 2 % gestiegen.

Seit 1990 ist das Preisniveau für **Ackerland** im Kreisdurchschnitt um etwa 14 % gestiegen. Der Durchschnittspreis lag im Jahre 2000 bei 4,15 DM/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 2000 bei 3,15 DM/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.

2000 wurden von den Städten und Gemeinden im Kreisgebiet ca. 643.000 m<sup>2</sup> Bauerwartungsland und Rohbauland aufgekauft. Hieraus können ca. 850 Bauplätze entstehen.

Aus Verkäufen der Jahre 1995 bis 2000 ergibt sich das durchschnittliche Preisniveau für Bauerwartungsland und Rohbauland im Verhältnis zum Wert des baureifen Landes aus der nachfolgenden Tabelle:

	Durchschnittliches Wertniveau in % im Verhältnis zum Baulandwert
<b>Bauerwartungsland</b>	35 (25 – 60)
<b>Rohbauland</b>	70

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

## 6. Bebaute Grundstücke

## 6.1 Umsatz - Bebaute Grundstücke

Auf diesem Teilmarkt (Neubauten und gebrauchte Objekte) gab es im Jahre 2000 534 Erwerbsvorgänge (1999: 705). Davon entfielen 457 (= 86 %) auf den individuellen Wohnungsbau inkl. Eigentumswohnungen, die sich auf die Städte und Gemeinden folgendermaßen verteilten:

Stadt / Gemeinde	Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaus- hälften					Eigentumswohnungen				
	1996	1997	1998	1999	2000	1996	1997	1998	1999	2000
Altenbeken	32	26	33	26	23	8	3	11	5	2
Bad Lippspringe	33	35	76	42	40	95	90	78	77	36
Bad Wünnenberg	19	18	22	16	15	10	9	13	7	6
Borchen	38	37	24	26	30	16	7	21	19	12
Büren	62	63	77	60	54	33	16	28	38	15
Delbrück	62	59	60	70	42	43	15	34	40	34
Hövelhof	36	35	42	38	43	19	16	28	28	19
Lichtenau	33	29	36	25	24	3	1	-	2	3
Salzkotten	63	58	89	59	49	81	59	35	11	10
<b>Summen</b>	378	360	459	362	320	308	216	248	227	137

## 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	1999			2000		
	Baujahre			Baujahre		
	1950 - 1974	1975 - 1997	1998 - 1999	1950 - 1974	1975 - 1998	1999 - 2000
Kaufpreise	330.000	420.000	440.000	320.000	450.000	
Wohnfläche (WF) in m <sup>2</sup>	138	150	130	140	155	
<b>Kaufpreis/Wohnfläche in DM/m<sup>2</sup> (inkl. Bodenwert)</b>	<b>2.400</b>	<b>2.800</b>	<b>3.400*</b>	<b>2.300</b>	<b>2.900</b>	
Umbauter Raum (UR) in m <sup>3</sup>	845	919	765	825	930	
Faktor UR/WF in m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	6,1	6,1	5,9	5,9	6,0	
Baujahr im Mittel	1964	1983	1999	1961	1985	
Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	805	734	556	848	750	
* = für Vergleich ungeeignet, da zu geringe Anzahl von Kauffällen						

Das Preisniveau für **gebrauchte** freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ab dem Baujahr 1960 ist gegenüber dem Vorjahr im Durchschnitt um **rd. 2,0 % gestiegen**.

### 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	1999		2000	
	Baujahre		Baujahre	
	1975 - 1997	1998 - 1999	1975 - 1998	1999 - 2000
Kaufpreise	350.000	390.000	330.000	380.000
Wohnfläche (WF) in m <sup>2</sup>	118	120	116	120
<b>Kaufpreis/Wohnfläche in DM/m<sup>2</sup> (inkl. Bodenwert)</b>	<b>2.950</b>	<b>3.250</b>	<b>2.850</b>	<b>3.200</b>
Umbauter Raum (UR) in m <sup>3</sup>	619	676	673	672
Faktor UR/WF in m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	5,2	5,6	5,8	5,6
Baujahr im Mittel	1986	1999	1988	2000
Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	370	349	320	366

Das Preisniveau für neue und gebrauchte Doppelhaushälften und Reihenhäuser ist gegenüber dem Vorjahr im Durchschnitt um **rd. 1,5 % gefallen**.



## Doppelhaushälften, Reihenhäuser

### - Wohnflächenpreise inkl. Bodenwertanteil -

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

Stadt / Gemeinde						
	Anzahl	Baujahr/e (mittl. Baujahr)	Wohnfläche		Kaufpreis	
			Min - Max m <sup>2</sup>	Mittel m <sup>2</sup>	Gesamtkaufpreis Min – Max DM	Mittelwert DM
<b>Bad Lippspringe</b>						
- Erstverkauf	4	1999/2000	111 - 133	122	438.000 – 450.000	441.500
- Zweitverkauf	9	1968 - 1998 (1985)	101 - 123	111	280.000 – 435.000	330.000
<b>Borchen, Delbrück, Hövelhof, Salzkotten</b>						
- Erstverkauf	18	1999/2000	107 - 133	120	275.000 – 450.000	370.000
- Zweitverkauf	18	1971 - 1997 (1987)	105 - 139	120	235.000 – 435.000	330.000
<b>Altenbeken, Bad Wünnenberg, Büren, Lichtenau</b>						
- Erstverkauf	5	1999/2000	110 - 130	117	330.000 – 407.000	374.000
- Zweitverkauf	5	1982 - 1996 (1989)	102 - 146	126	235.000 – 370.000	313.000

## 7. Wohnungseigentum

### 7.1 Preisentwicklung - Wohnungseigentum

#### Eigentumswohnungen - Erstverkauf (Wohnfläche 50 - 120 m<sup>2</sup>, einschl. Außenstellplatz)

Durchschnittswerte	1996	1997	1998	1999	2000
Baujahre	1995 -1996	1996 - 1997	1997 - 1998	1998 - 1999	1999 - 2000
Kaufpreis in DM	215.000	250.000	235.000	245.000	250.000
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	69	79	75	76	77
<b>Kaufpreis/Wohnfläche (DM/m<sup>2</sup>)</b>	<b>3.100</b>	<b>3.150</b>	<b>3.150</b>	<b>3.250</b>	<b>3.250</b>

Das Preisniveau für neue Eigentumswohnungen ist im Jahre 2000 gegenüber 1999 im Kreisdurchschnitt **konstant** geblieben.

## Eigentumswohnungen - Weiterverkäufe Baujahre 1970 - 1998 (Wohnfläche 50 - 120 m<sup>2</sup>, einschl. Außenstellplatz)

Durchschnittswerte	1996	1997	1998	1999	2000
Kaufpreis (DM)	185.000	170.000	175.000	185.000	<b>175.000</b>
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	78	73	77	78	<b>75</b>
Kaufpreis/Wohnfläche (DM/m <sup>2</sup> )	2.350	2.350	2.300	2.350	<b>2.350</b>
Baujahr im Mittel	1985	1981	1985	1986	<b>1986</b>

Das Preisniveau für weiterverkaufte Eigentumswohnungen ist gegenüber den Vorjahren im Durchschnitt etwa **konstant** geblieben.

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

Stadt/ Gemeinde	Anzahl	Baujahr/e (mittl. Baujahr)	Wohnfläche		Kaufpreis	
			Min - Max m <sup>2</sup>	Mittel m <sup>2</sup>	Min - Max DM/m <sup>2</sup>	Mittel DM/m <sup>2</sup>
<b>Bad Lippspringe</b>						
- Erstverkauf	1	1999/2000		94		3.500*
- Zweitverkauf	18	1974 - 1994 (1984)	53 - 94	77	1.425 - 3.000	2.260
<b>Borchen, Delbrück, Hövelhof, Salzkotten</b>						
- Erstverkauf	20	1999/2000	66 - 98	79	3.051 - 3.682	3.385
- Zweitverkauf	13	1973 - 1994 (1987)	53 - 156	80	1.987 - 2.771	2.438
<b>Büren</b>						
- Erstverkauf	5	1999/2000	56 - 71	66	2.535 - 3.594	2.882

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

In Altenbeken und Lichtenau wurden im Jahre 2000 keine 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, Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen seit 1987 jährlich ermittelt und veröffentlicht.

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte des Bodens für Grundstücke eines Gebietes, für das im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Sie sind auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogen. In bebauten Gebieten wird unterstellt, dass das lagetypische 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, i.d.R. erschließungsbeitragspflichtige 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.

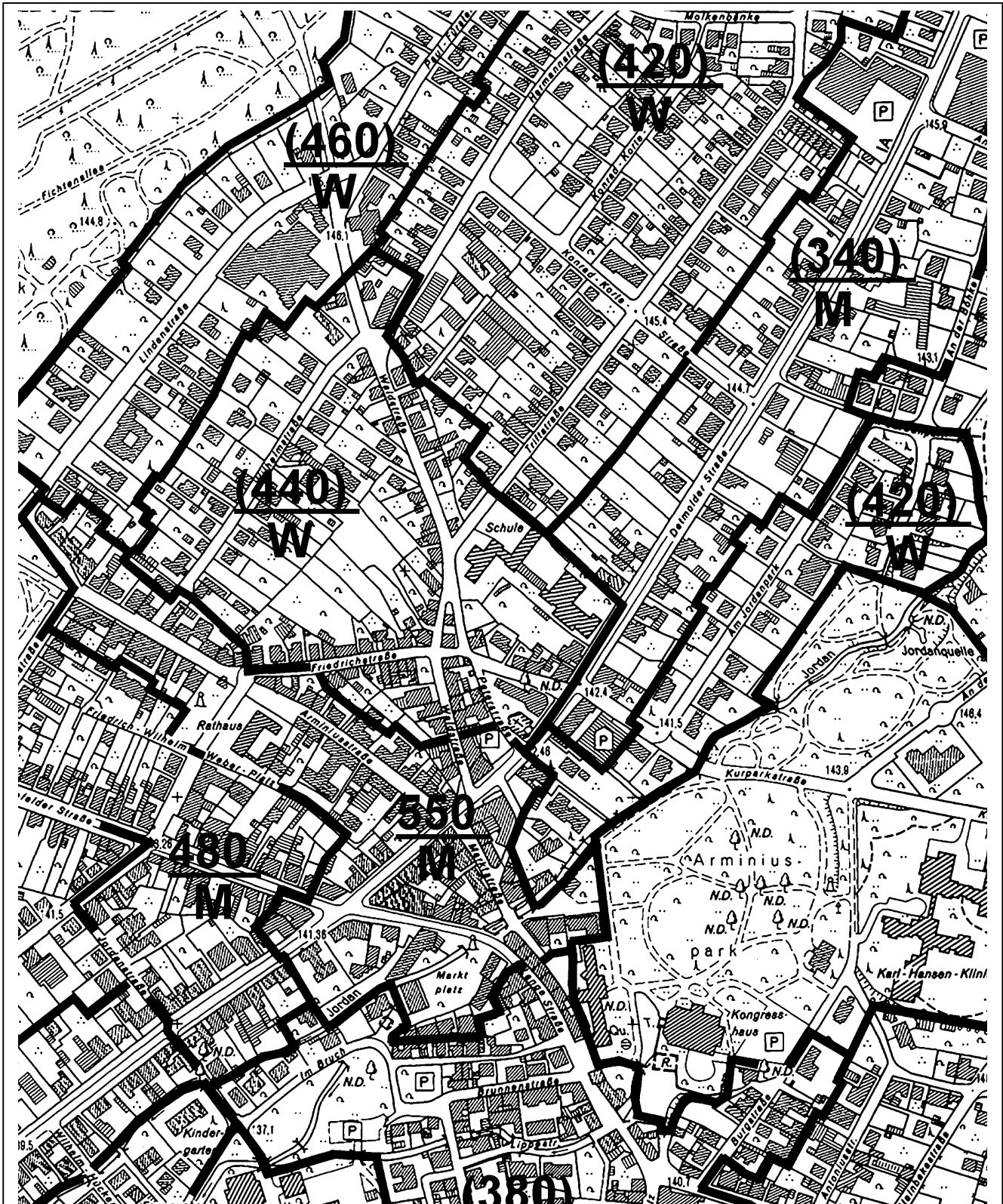
Um den Bodenwert eines speziellen Grundstücks vom jeweiligen Bodenrichtwert abzuleiten (indirekter Preisvergleich), ist es erforderlich, alle Abweichungen wie Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße und -form, Bodenbeschaffenheit und Erschließungszustand durch Umrechnung bzw. durch 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 **31.12.2000** sind vom Gutachterausschuss gemäß § 11 GAVO NW am 21.02.2001 beschlossen worden. An den Rändern der Richtwertgebiete können die Übergänge in das Richtwertniveau der Nachbargebiete gleitend sein.

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

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

Auszug aus einer Bodenrichtwertkarte für Wohnbauflächen - Stichtag 31.12.2000



Bodenrichtwert in DM/m<sup>2</sup>

Art der Baufläche

W = Wohnbauflächen (ein- bis zweigeschossige Bauweise, Geschossflächenzahl bis 0,8)

M = gemischte Bauflächen

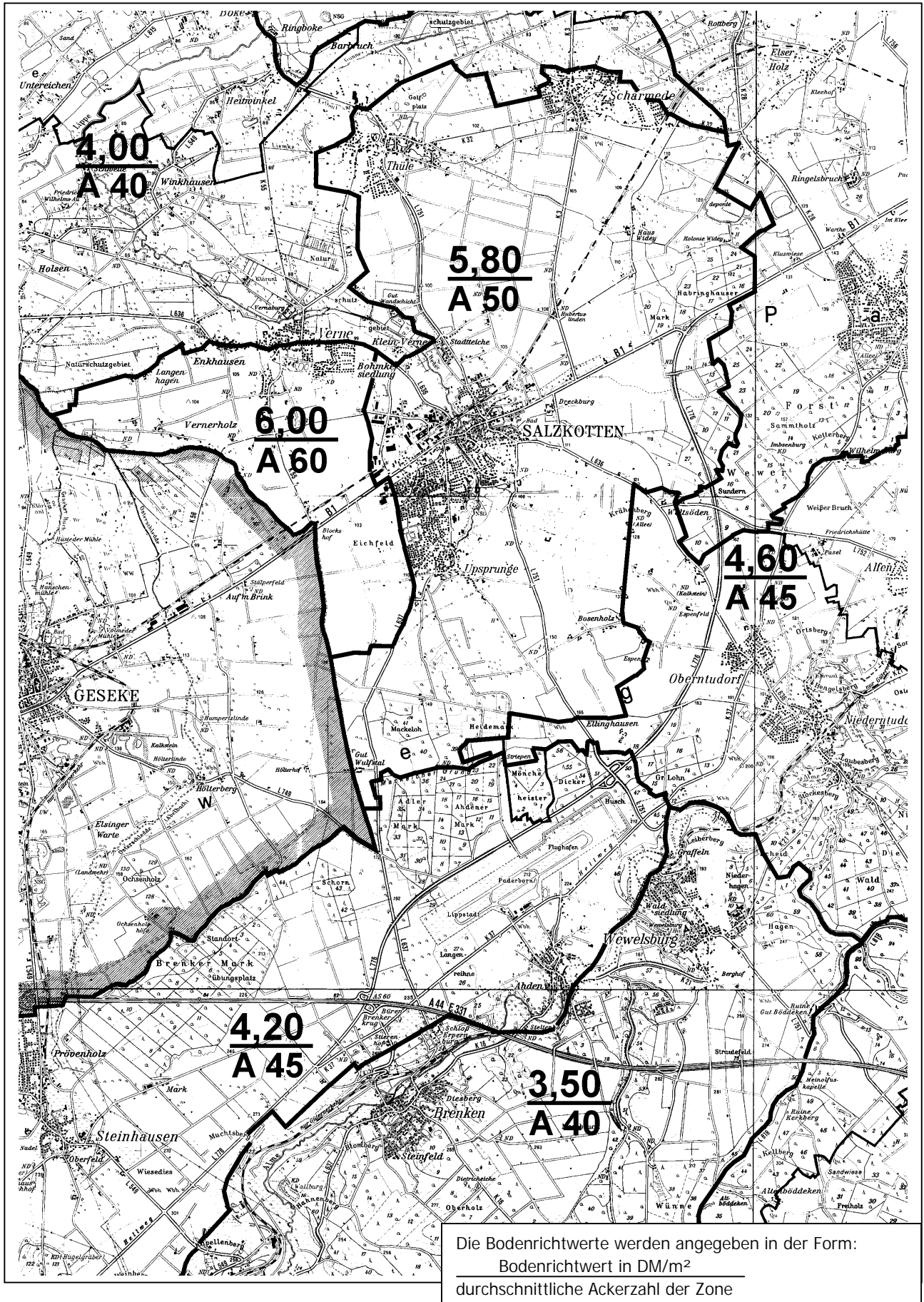
G = gewerbliche Bauflächen

S = Sonderbauflächen

• Einklammerte Bodenrichtwerte gelten für erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke.

• Nicht eingeklammerte Bodenrichtwerte gelten für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke.

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für landwirtschaftliche Nutzflächen - Ackerland -  
Stichtag 31.12.2000



## 8.1 Bodenrichtwerte für Wohnbauland

Eine Auswahl von Bodenrichtwerten für erschließungsbeitragspflichtige baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau zum Stichtag 31.12.2000 zeigt die folgende Übersicht über gebietstypische Werte:

Stadt / Gemeinde - Stadtteil / Ortsteil	Bodenrichtwert in DM/m <sup>2</sup> - erschließungsbeitragspflichtig -			Veränderung gegenüber dem Vorjahr  in DM/m <sup>2</sup>
	gute	L A G E mittlere	mäßige	
<b>Altenbeken</b>				
- Altenbeken	160	120	75	+ 5 bis + 20
- Buke		100	90	+ 10
- Schwaney		130		+ 30
<b>Bad Lippspringe</b>	460	360	300	+ 10 bis + 30
<b>Bad Wünnenberg</b>				
- Bad Wünnenberg	160	120	80	± 0 bis + 20
- Bleiwäsche		45		+ 5
- Fürstenberg		65		+ 20
- Haaren		65		+ 20
- Helmern		40		+ 5
- Leiberg		65		+ 15
<b>Borchen</b>				
- Nordbochen	290	260		+ 10
- Kirchborchen	290	230	210	+ 10 bis + 20
- Alfien		140		+ 20
- Dörenhagen		130		+ 10
- Etteln		140		+ 20
<b>Büren</b>				
- Büren	180	120	75	+ 5 bis + 40
- Ahden		60		+ 5
- Barkhausen		30		+ 5
- Brenken		55		± 0
- Eickhoff		25		± 0
- Harth		35		+ 5
- Hegensdorf		40		+ 5
- Siddinghausen		35		+ 5
- Steinhausen		90	75	+ 5

Stadt / Gemeinde - Stadtteil / Ortsteil	Bodenrichtwert in DM/m <sup>2</sup> - erschließungsbeitragspflichtig -			Veränderung gegenüber dem Vorjahr  in DM/m <sup>2</sup>
	L A G E			
	gute	mittlere	mäßige	
<b>Büren</b>				
- Weiberg		35		+ 5
- Weine		35		+ 5
- Wewelsburg		70		± 0
<b>Delbrück</b>				
- Delbrück	380	320	220	± 0 bis + 30
- Anreppen		130	120	+ 20 bis + 30
- Bentfeld		170		+ 30
- Boke		160		+ 40
- Hagen		120		+ 30
- Ostenland		150	130	+ 30
- Westenholz		160		+ 20
- Lippling		130		+ 10
- Schöning		110		+ 20
- Steinhorst		110		+ 20
<b>Hövelhof</b>				
- Hövelhof	350	290	260	+ 10 bis + 40
- Hövelriege		160		+ 30
- Riege		180		+ 40
- Espeln		100		+ 10
- Klausheide		100		+ 10
<b>Lichtenau</b>				
- Lichtenau	85	70		+ 10 bis + 25
- Asseln		50		+ 5
- Atteln		70		+ 10
- Blankenrode		30		+ 5
- Dalheim		30		+ 5
- Ebbinghausen		35		+ 5
- Grundsteinheim		45		+ 10
- Hakenberg		30		+ 5
- Henglarn		55		+ 5
- Herbram		60		+ 10

Stadt / Gemeinde - Stadtteil / Ortsteil	Bodenrichtwert in DM/m <sup>2</sup> - erschließungsbeitragspflichtig -			Veränderung gegenüber dem Vorjahr  in DM/m <sup>2</sup>
	gute	L A G E mittlere	mäßige	
<b>Lichtenau</b>				
- Holtheim		45		+ 5
- Husen		55		+ 5
- Iggenhausen		35		+ 5
- Kleinenberg		40		+ 5
<b>Salzkotten</b>				
- Salzkotten	290	230	210	+ 20 bis + 30
- Mantinghausen		100		+ 15
- Niederntudorf		110		+ 15
- Oberntudorf		110		+ 25
- Scharmede		190		+ 30
- Schwelle		90		+ 10
- Thüle		160		+ 20
- Upsprunge		200		+ 20
- Verlar		90		+ 10
- Verne		170		+ 30

**Erschließungsbeiträge** nach BauGB sind zusätzlich zu berücksichtigen. 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. überwiegend bei **ca. 15 bis 30 DM/m<sup>2</sup>**. Hinzu kommen noch die Beiträge für die öffentliche Ver- und Entsorgung (Kanal, Wasser).



## 8.2 Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen

Eine Auswahl von Bodenrichtwerten für erschließungsbeitragspflichtige baureife Gewerbegrundstücke zum Stichtag 31.12.2000 zeigt die folgende Übersicht über gebietstypische Werte:

Stadt / Gemeinde Stadtteil / Ortsteil	Bodenrichtwert in DM/m <sup>2</sup> - erschließungsbeitragspflichtig -			Veränderung Gegenüber dem Vorjahr  in DM/m <sup>2</sup>
	gute	L A G E mittlere	mäßige	
<b>Altenbeken</b> - Buke		25		+ 3
<b>Bad Lippspringe</b>	120	70	42	+ 5 bis + 10
<b>Bad Wünnenberg</b> - Haaren		40**		± 0
- Wünnenberg	35	30	25	± 0 bis + 5
<b>Borchen</b> - Alfen		35**		+ 5
<b>Büren</b> - Büren	120	80**	40**	+ 5 bis + 20
- Ahden	35	15		± 0
<b>Delbrück</b> - Boke		25		± 0
- Delbrück	90	50	35*	± 0 bis + 5
- Ostenland		30		+ 5
- Westenholz		20		± 0
<b>Hövelhof</b>	80	50		+ 10
<b>Lichtenau</b> - Atteln		32**		± 0
- Lichtenau		40**		± 0
<b>Salzkotten</b> - Niederntudorf		25		+ 5
- Oberntudorf		25		+ 5
- Salzkotten	95*	75*	40**	+ 5
* = erschließungsbeitragsfrei				
** = erschließungsbeitragsfrei einschl. Kanal- bzw. Wasseranschlussbeitrag				

### 8.3 Bodenrichtwerte für Ackerland

Eine Auswahl von Bodenrichtwerten für **landwirtschaftliche Nutzflächen - Ackerland** - zum Stichtag **31.12.2000** zeigt die folgende **Übersicht über gebietstypische Werte**:

Stadt / Gemeinde	Bodenrichtwert in DM/m <sup>2</sup> - Ackerland -			Veränderung gegenüber dem Vorjahr in DM/m <sup>2</sup>
	L A G E			
	gute	mittlere	mäßige	
Altenbeken		3,30		+ 0,10
Bad Lippspringe		6,20	5,00	- 0,20 bis + 0,10
Bad Wünnenberg		3,90		± 0
Borchen	5,50	3,90	3,40	± 0 bis + 0,20
Büren	4,20	3,50		± 0 bis + 0,20
Delbrück	5,00	4,30	4,00	± 0 bis + 0,20
Hövelhof		4,20		± 0
Lichtenau	3,70	3,50	2,30	- 0,10 bis + 0,20
Salzkotten	6,00	5,80	4,00	- 0,10 bis + 0,10

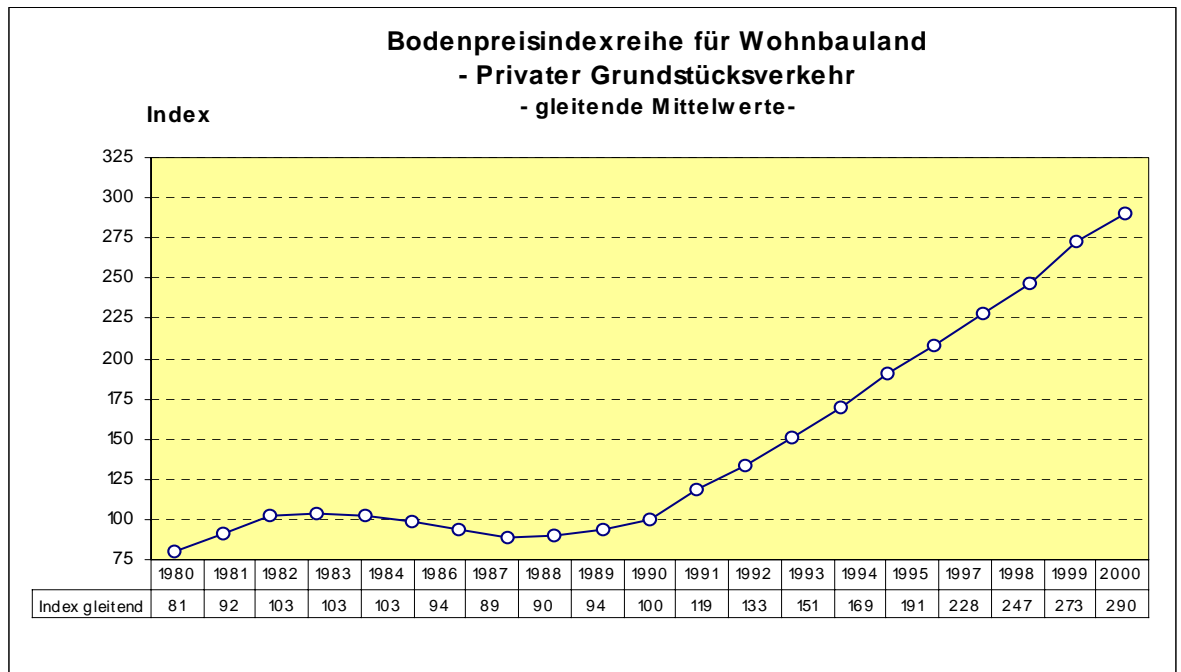
## 9. Für die Wertermittlung erforderliche Daten

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.

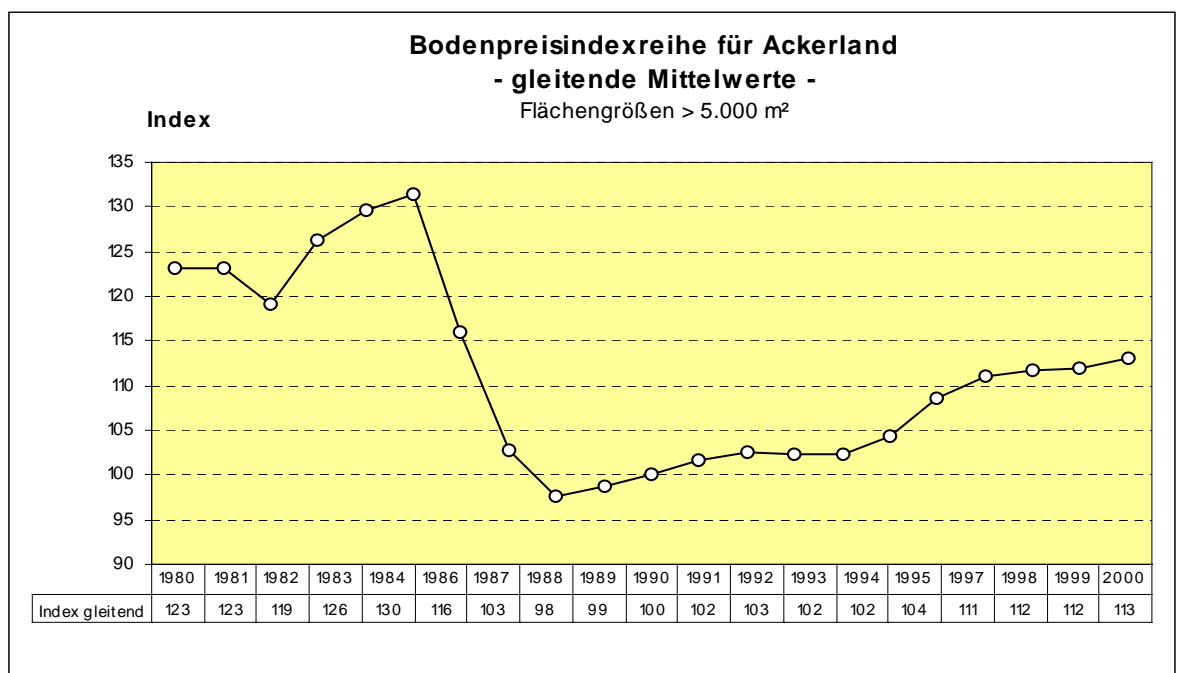
Für die Ermittlung von Grundstückswerten kommen das **Sachwertverfahren**, das **Ertragswertverfahren** und das **Vergleichswertverfahren** zur Anwendung. Für alle Verfahren ist die Ableitung und Anwendung dieser Daten erforderlich.

### 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. des **umbauten Raumes** abweicht, berücksichtigt werden:

Umrechnungskoeffizienten für Gebädefaktoren gebrauchte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (§ 10 WertV)			
umbauter Raum (m <sup>3</sup> )	Faktor	Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Faktor
600	1,075	105	1,10
700	1,05	120	1,07
800	1,025	135	1,035
900	1,00	150	1,00
1.000	0,98	165	0,97
1.100	0,96	180	0,94

### 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: 3,50 DM/m<sup>2</sup>

**Wertermittlung**

Bodenwert: 3,50 DM/m<sup>2</sup> x 1,03 : 1,00 x 1,08 : 0,96 = 4,05 DM/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 unter dem Zinsniveau für langfristige Kapitalmarktmittel. Weil Grund und Boden gegenüber Geldvermögen als wertbeständiger angesehen wird und Steuervorteile im Wohnungsbau eine Rolle spielen können, begnügen sich Immobilieneigentümer im allgemeinen mit einer geringeren Verzinsung. Liegenschaftszinssätze unterliegen zudem weit geringeren Schwankungen als der Durchschnitt der Zinssätze am Kapitalmarkt.

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

Liegenschaftszinssätze (§ 11 Abs. 2 WertV)		
	Objekt	%
1	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahre 1960 - 1974	3,0 ± 0,5
2	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahre 1975 - 1998	3,25 ± 0,5
3	Mehrfamilienhäuser (ab 4 Wohneinheiten)	4,5 - 5,5
4	Eigentumswohnungen	
	- Erstverkauf	3,0 ± 0,5
	- Weiterverkauf	4,0 ± 0,5
5	gewerblich genutzte Objekte	6,0 - 7,5

### 9.4 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

#### 9.4.1 Gebädefaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

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

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

Gebädefaktoren* (§ 12 Abs. 2 WertV) für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser		
Baujahre	DM/m <sup>3</sup> umbauter Raum	DM/m <sup>2</sup> Wohnfläche
1960 - 1969	280 - 300	1.700 – 1.850
1970 - 1979	300 - 330	1.850 – 2.000
1980 - 1989	330 - 360	2.000 – 2.150
1990 - 1998	360 - 400	2.150 – 2.350

\* einschließlich Baunebenkosten, Außenanlagen, Garage, **ohne Bodenwert**, bezogen auf ein freistehendes Gebäude mit 900 m<sup>3</sup> umbautem Raum und 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche, vollunterkellert, Massivbauweise, Dachausbau, durchschnittliche Ausstattung  
Ausstattungsunterschiede sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

**Beispiel:**

Bewertungsobjekt	:	Freistehendes Einfamilienhaus
Baujahr	:	1985
Umbauter Raum	:	950 m <sup>3</sup>
Wohnfläche	:	160 m <sup>2</sup>
Umrechnungskoeffizient (UR)	:	0,99 (s. Ziffer 9.2.1)
Umrechnungskoeffizient (WF)	:	0,98 (s. Ziffer 9.2.1)
Grundstücksgröße	:	700 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert	:	100 DM/m <sup>2</sup>
Erschließungskosten	:	20 DM/m <sup>2</sup>

**Wertermittlung (Verkehrswert):**

$$950 \text{ m}^3 \times 345 \text{ DM/m}^3 \times 0,99 + 700 \text{ m}^2 \times 120 \text{ DM/m}^2 = \text{rd. } 408.000 \text{ DM} \text{ oder}$$

$$160 \text{ m}^2 \times 2.075 \text{ DM/m}^2 \times 0,98 + 700 \text{ m}^2 \times 120 \text{ DM/m}^2 = \text{rd. } 409.000 \text{ DM}$$

### 9.4.2 Gebäudefaktoren für neue Doppelhaushälften

Gebäudefaktoren* (§ 12 Abs. 2 WertV) für neue Doppelhaushälften (Baujahre 1999/2000)	
Wohnfläche	DM/m <sup>2</sup> Wohnfläche
100	2.900
110	2.800
120	2.700
130	2.600

\* einschließlich Baunebenkosten, Außenanlagen, Garage, **ohne Bodenwert**, bezogen auf Gebäude mit 100 - 160 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	:	2000
Wohnfläche	:	120 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	:	350 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert	:	140 DM/m <sup>2</sup>
Erschließungsbeitrag (BauGB)	:	20 DM/m <sup>2</sup>

**Wertermittlung (Verkehrswert):**

$$120 \text{ m}^2 \times 2.700 \text{ DM/m}^2 + 350 \text{ m}^2 \times (140 + 20) \text{ DM/m}^2 = 380.000 \text{ DM}$$

### 9.4.3 Gebäudefaktoren für neue Eigentumswohnungen

Gebäudefaktoren* (§ 12 Abs. 2 WertV) für neue Eigentumswohnungen (Baujahre 1999 / 2000) (einschl. Außenstellplatz)					
Bad Lippspringe		Borchen, Delbrück Hövelhof, Salzkotten		Büren	
Wohnfläche	DM/m <sup>2</sup>	Wohnfläche	DM/m <sup>2</sup>	Wohnfläche	DM/m <sup>2</sup>
60 bis 90 m <sup>2</sup>	3.500	60 bis 90 m <sup>2</sup>	3.250	60 bis 90 m <sup>2</sup>	3.000

\* 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 DM/m <sup>2</sup> - Wohnungsgröße 75 m <sup>2</sup> (einschl. Außenstellplatz) -					
Baujahr	1975	1980	1985	1990	1995
Bad Lippspringe	1.750	2.000	2.250	2.500	2.750
Borchen, Delbrück, Hövelhof, Salzkotten	1.700	1.950	2.150	2.350	2.550
* Gebäude mit 6 bis 10 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 ab Baujahr 1960: 23</b>
--

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

##### Beispiel:

Monatliche Nettokaltmiete: 1.500 DM

Verkehrswert: 1.500 DM x 12 x 23 = 414.000 DM

#### 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 - 1998)								
<b>Sachwert</b> inkl. Bodenwert in DM	<b>Lagewert</b> (Bodenwert in DM/m <sup>2</sup> - inkl. Erschließungskosten) Grundstücksgröße 500 m <sup>2</sup> - 800 m <sup>2</sup>							
	75	100	150	200	250	300	350	400
	250.000	0,90	0,93	0,96	0,98			
275.000	0,89	0,91	0,94	0,96	0,98	0,99		
300.000	0,87	0,90	0,93	0,95	0,96	0,97	0,98	
350.000	0,84	0,87	0,90	0,92	0,93	0,94	0,95	0,96
400.000	0,81	0,84	0,87	0,89	0,91	0,92	0,93	0,93
450.000	0,79	0,82	0,85	0,87	0,88	0,89	0,90	0,91
500.000	0,77	0,79	0,82	0,84	0,86	0,87	0,88	0,89
550.000	0,74	0,77	0,80	0,82	0,84	0,85	0,86	0,86
600.000	0,72	0,75	0,78	0,80	0,82	0,83	0,84	0,84
650.000	0,70	0,73	0,76	0,78	0,80	0,81	0,82	0,83
700.000	0,69	0,71	0,74	0,76	0,78	0,79	0,80	0,81
750.000	0,67	0,69	0,73	0,75	0,76	0,77	0,78	0,79

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

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

**Beispiel:**

Sachwert inkl. Bodenwert	:	500.000 DM
Lagewert (Richtwert)	:	100 DM/m <sup>2</sup>
Marktanpassungsfaktor	:	0,83
Marktanpassungsabschlag	:	17 %

Der Sachwertermittlung zur Ableitung der Marktanpassungsfaktoren lagen folgende Ansätze zugrunde:

<b>Gebäudeart: Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</b> (vollunterkellert, Massivbauweise, Dachausbau)				
<b>Normalherstellungskosten (DIN 277, Ausgabe 1950; ohne Baunebenkosten)</b>				
	<b>einfach</b>	<b>mittel</b>	<b>gehoben</b>	<b>stark gehoben</b>
<b>1995</b>	<b>380 DM/m<sup>3</sup></b>	<b>430 DM/m<sup>3</sup></b>	<b>480 DM/m<sup>3</sup></b>	<b>530 DM/m<sup>3</sup></b>

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

**1995 = 100**

Februar 2000 : 103,9  
 Mai 2000 : 104,3  
 August 2000 : 104,5  
 November 2000 : 104,7

- Berechnung der Wertminderung wegen Alters nach WertR, Anlage 6
- Baunebenkosten 13 bis 15 %
- Außenanlagen und Anschlussbeiträge 7,5 %
- 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 tlw. hiervon abweichende Regelungen.

## 10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

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

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

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

sowie die

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

Hieraus ist für das Jahr 2000 gegenüber dem Vorjahr erkennbar

ein **Anstieg** der

<b>Baukosten um</b>	<b>+ 1,4 %</b>
<b>Wohnungsmieten um</b>	<b>+ 2,3 %</b>
<b>Lebenshaltungskosten um</b>	<b>+ 1,9 %</b>
<b>Einwohnerzahl um</b>	<b>+ 0,4 %</b>

sowie ein **Rückgang** der

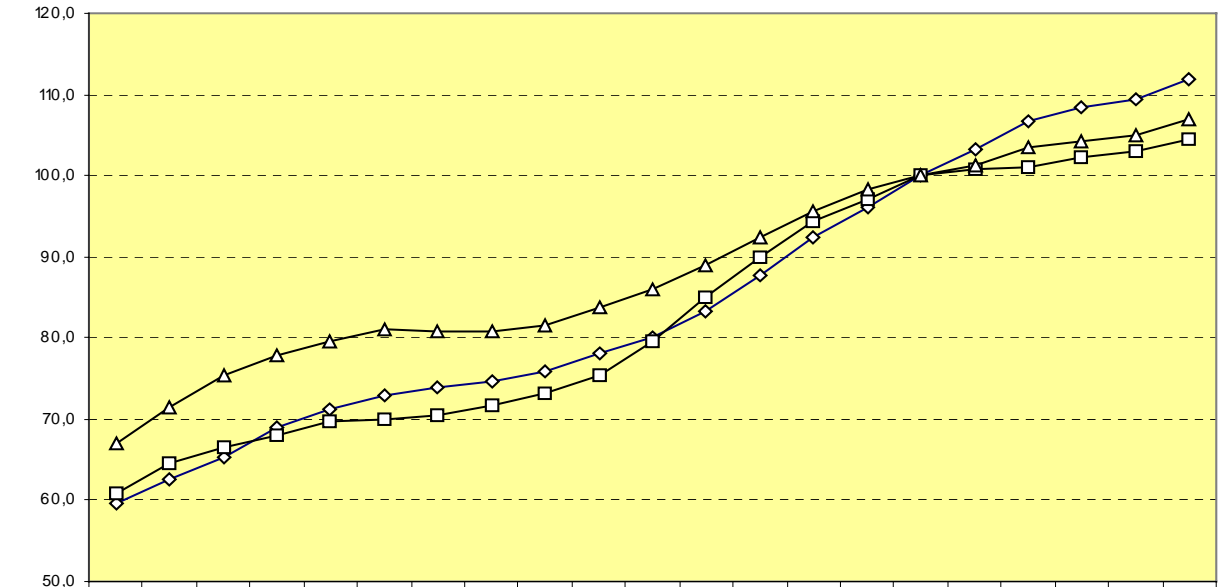
<b>Kaufverträge um</b>	<b>- 20 %</b>
------------------------	---------------

bei

<b>leicht steigendem Zinsniveau</b>	
<b>für Hypothekarkredite</b>	<b>Ø 6,6 %.</b>

### Preisindizes

für die Entwicklung der Wohnungsmieten, für Wohngebäude und für die Lebenshaltung

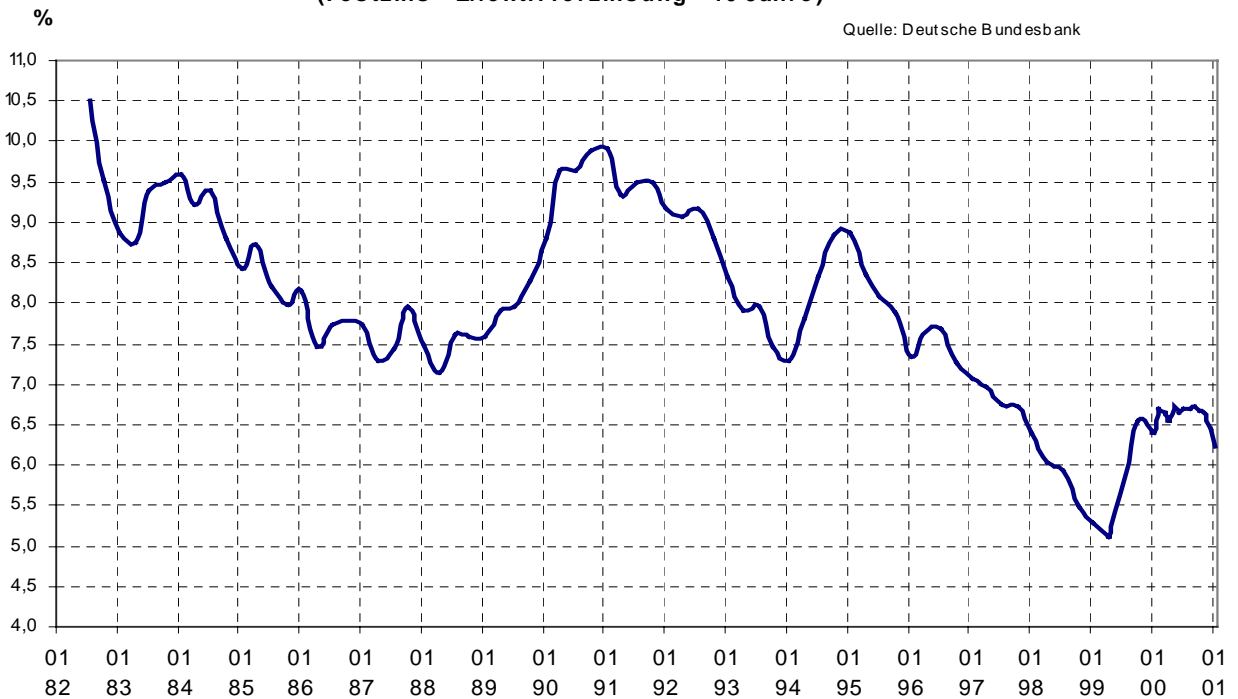


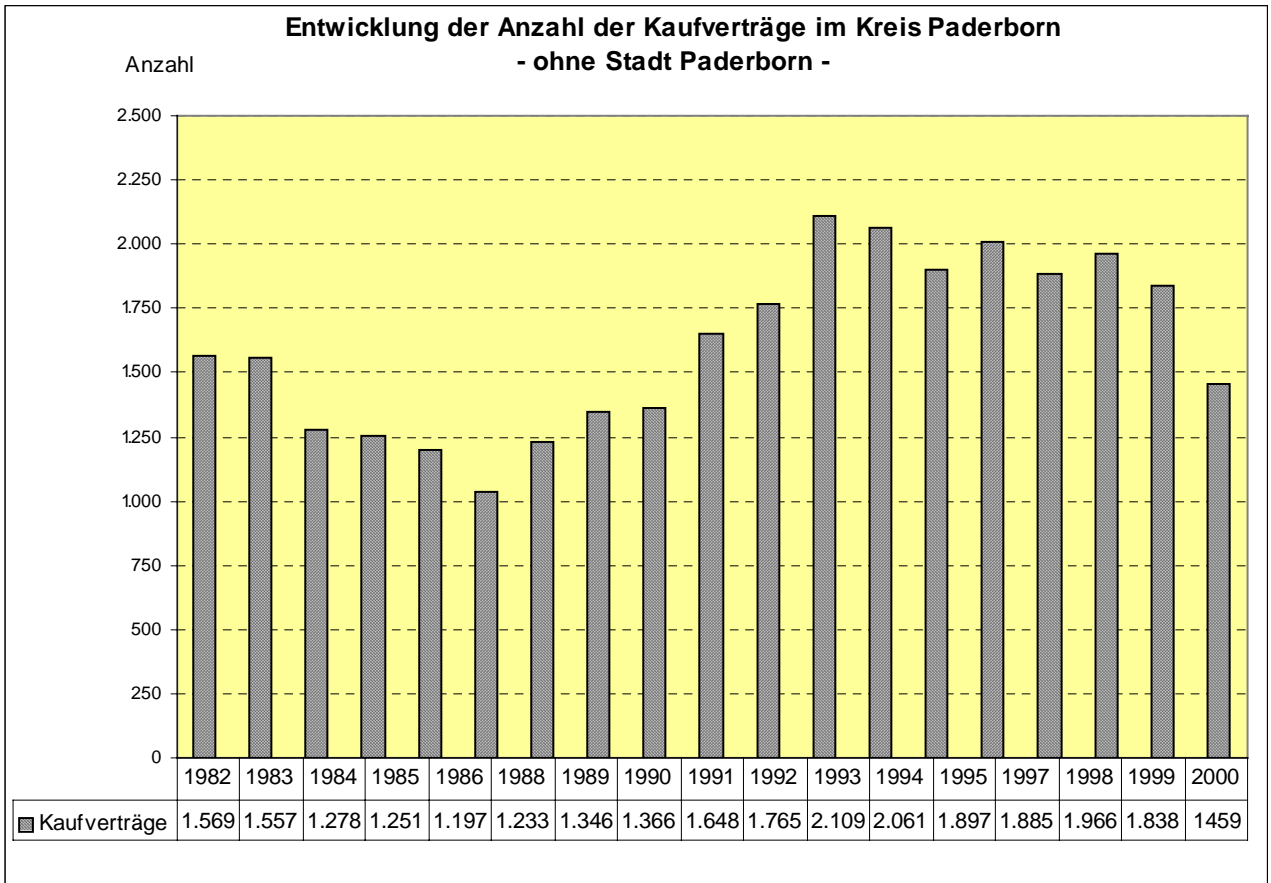
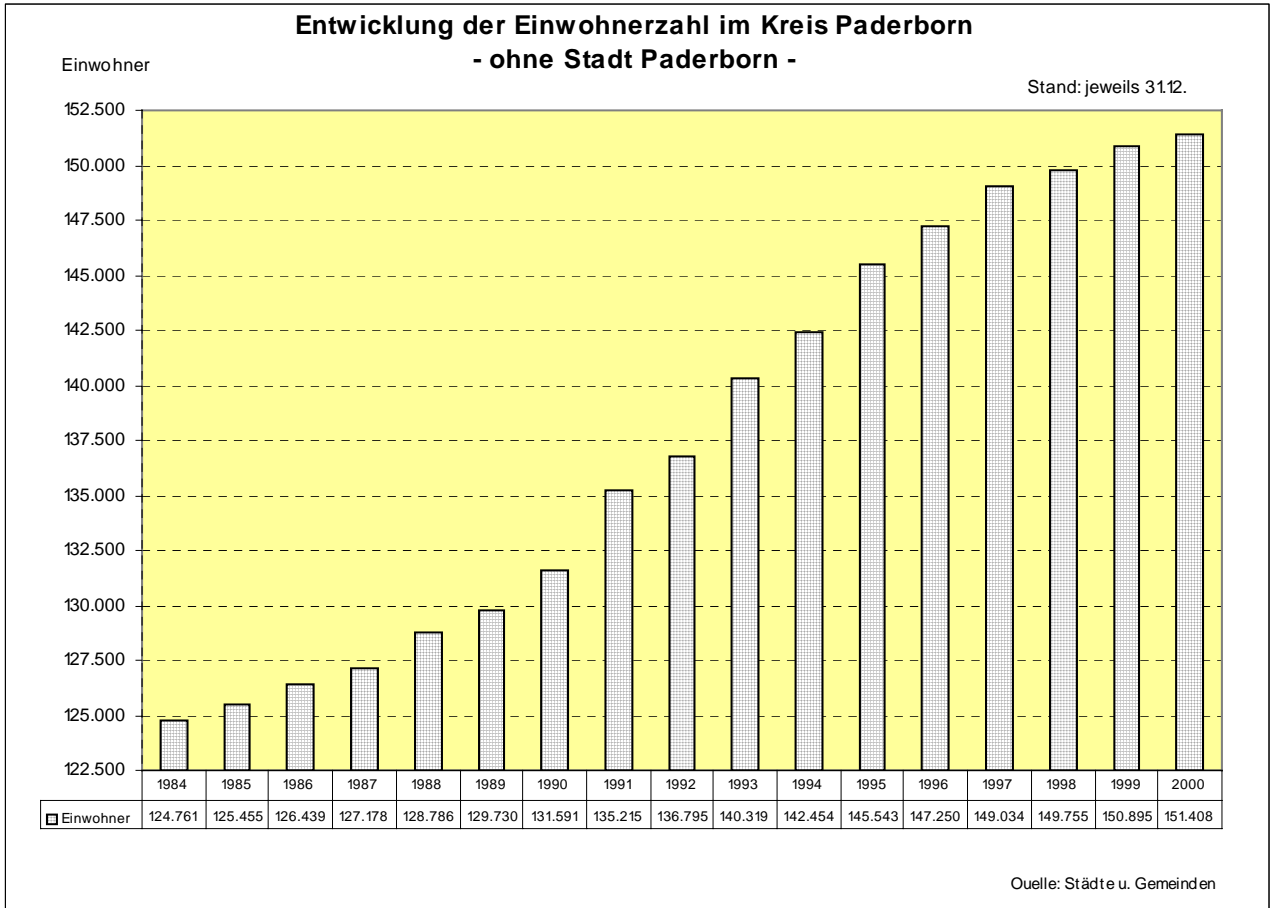
Basis 1995 = 100

Preisindex für die Entwicklung der Wohnungsmieten (Kaltmiete einschl. Nebenkosten ohne Garagennutzung)  
 Preisindex für Wohngebäude (Bauleistungen am Bauwerk)  
 Preisindex für die Lebenshaltung (4-Personenhaushalte mit mittleren Einkommen)

Quelle: LDS Nordrhein-Westfalen

### Zinssatz für Hypothekarkredite - Wohngrundstücke (Festzins - Effektivverzinsung - 10 Jahre)





<b>Einwohner und Flächengrößen der Städte und Gemeinden im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn</b>			
Stadt / Gemeinde	Einwohner (Stand 31.12.2000) (Quelle: Städte, Gemeinden)	Veränderung gegenüber 1999 in %	Flächengröße in km <sup>2</sup>
Altenbeken	9.725	- 0,1	76,22
Bad Lippspringe	14.789	- 1,1	50,99
Bad Wünnenberg	12.251	± 0,0	161,04
Borchen	12.931	+ 0,6	77,11
Büren	22.512	- 0,6	170,96
Delbrück	29.065	+ 0,9	157,26
Hövelhof	15.612	+ 1,2	70,67
Lichtenau	11.063	+ 1,0	192,18
Salzkotten	23.460	+ 0,8	109,49
Summen	151.408	+ 0,4	1.065,92

Für den Bereich der Stadt Paderborn (137.647 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 31.12.2000

Stadt/ Gemeinde	Mietwerte in DM / m <sup>2</sup> Wohnfläche in den Kernorten				
	Baujahr bzw. Jahr der Vollmodernisierung				Neubau (Erstbezug)
	bis 1969	1970 - 1979	1980 - 1989	1990 - 1999	
Altenbeken	7,00 (6,00 - 8,00)	7,50 (6,50 - 8,50)	8,25 (7,25 - 9,25)	9,25 (8,25 - 10,25)	9,25 (8,25 - 10,25)
Bad Lippspringe	8,00 (7,00 - 9,00)	9,00 (8,00 - 10,00)	9,75 (8,75 - 10,75)	10,50 (9,50 - 11,50)	10,25 (9,25 - 11,25)
Bad Wünnenberg	7,00 (6,00 - 8,00)	7,50 (6,50 - 8,50)	8,25 (7,25 - 9,25)	9,25 (8,25 - 10,25)	9,25 (8,25 - 10,25)
Borchen	8,00 (7,00 - 9,00)	8,50 (7,50 - 9,50)	9,00 (8,00 - 10,00)	10,00 (9,00 - 11,00)	10,00 (9,00 - 11,00)
Büren	7,50 (6,50 - 8,50)	8,00 (7,00 - 9,00)	8,50 (7,50 - 9,50)	9,75 (8,75 - 10,75)	9,50 (8,50 - 10,50)
Delbrück	8,00 (7,00 - 9,00)	8,50 (7,50 - 9,50)	9,50 (8,50 - 10,50)	10,50 (9,50 - 11,50)	10,00 (9,00 - 11,00)
Hövelhof	8,00 (7,00 - 9,00)	8,50 (7,50 - 9,50)	9,25 (8,25 - 10,25)	10,25 (9,25 - 11,25)	10,00 (9,00 - 11,00)
Lichtenau	6,50 (5,50 - 7,50)	7,00 (6,00 - 8,00)	7,75 (6,75 - 8,75)	8,75 (7,75 - 9,75)	8,75 (7,75 - 9,75)
Salzkotten	7,75 (6,75 - 8,75)	8,25 (7,25 - 9,25)	9,25 (8,25 - 10,25)	10,00 (9,00 - 11,00)	10,00 (9,00 - 11,00)

Die vorstehende Mietwertübersicht bezieht sich auf die Kernorte der Städte und Gemeinden.

In den Stadt- bzw. Ortsteilen sind je nach Lage Abschläge von 0,00 DM/m<sup>2</sup> bis 1,50 DM/m<sup>2</sup> angemessen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Paderborn hat die vorstehende Mietwertübersicht (Stand: **31.12.2000**) für frei finanzierte Wohnungen gemäß § 5 Abs. 5 b GAVO NW abgeleitet durch Auswertung

- der Mieten der örtlichen Wohngeldstatistik aus den Jahren **1995 bis 1999**,
- 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 § 2 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe (MHG) vom 18. Dezember 1974 in der z.Z. gültigen Fassung (BGBl. I S. 3603, 3604) herangezogen werden. **Die Mietwertübersicht ist unverbindlich, aus ihr können keine Rechtsansprüche abgeleitet werden. Sie enthält Eckwerte, von denen im Einzelfall nach oben wie nach unten abgewichen werden kann. Sie ist für Ein- und Zweifamilienhäuser und Appartements nur bedingt anwendbar.**

### Hinweise zur Mietwertübersicht:

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

\* Grundsteuer

Kosten der Wasserversorgung  
Kosten der Entwässerung  
Kosten des Betriebs der Heizungsanlage  
Kosten des Betriebs der Warmwasserversorgungsanlage  
Kosten des Betriebs des Personenaufzuges  
Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr  
Kosten der Hausreinigung  
Kosten der Gartenpflege  
Kosten der Beleuchtung  
Kosten der Schornsteinreinigung  
Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung  
Kosten für den Hauswart  
Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage/des Breitbandkabelnetzes  
sonstige Betriebskosten

- Die Mietwerte gelten für **nicht öffentlich geförderte Wohnungen**.
- Die Mietwerte betragen für **Garagen 50 DM/Monat bis 60 DM/Monat** und für **Stellplätze / Carports bis 30 DM/Monat**.
- **Lage, Beschaffenheit und Ausstattung der Wohnung** können innerhalb der Bandbreite, die sich aus den Spannen der Mietwertübersicht ergibt, berücksichtigt werden. Im Einzelfall können die Mietspannen der Mietwertübersicht über- oder unterschritten werden. Der Mittelwert der angegebenen Mietspannen bezieht sich auf Wohnungen mit einer **Größe von 60 m<sup>2</sup> bis 90 m<sup>2</sup>**. Bei Wohnungen mit einer Wohnfläche von **40 m<sup>2</sup> bis 60 m<sup>2</sup> ist ein Zuschlag bis 10 %**, bei Wohnungen mit einer Wohnfläche von **mehr als 90 m<sup>2</sup> bis etwa 130 m<sup>2</sup> ein Abschlag bis 10 %** angemessen.
- Der Mittelwert der angegebenen Mietspannen gibt den normalen Standard einer **abgeschlossenen Wohnung** in der jeweiligen Kategorie wieder (durchschnittlich ausgestattete Wohnung)



mit Sammelheizung, Bad/Dusche und WC). Für Wohnungen ohne **Sammelheizung** und/oder **Bad/Dusche** ist ein Abschlag von 10 bis 30 % angemessen.

- Bei vollmodernisierten **Altbauten** ist das Jahr der Vollmodernisierung als Baujahr 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 sind die §§ 42 ff II. BV anzuwenden. Zusatzräume sind bis auf Garagen in den Mieten der Mietwertübersicht enthalten.

**12. Weitere Informationen****12.1 Angebot an kommunalem Wohnbauland im Jahre 2001 (Stand 31.12.2000)**

Nach Mitteilung der Städte und Gemeinden kann im Jahre **2001 voraussichtlich** das nachfolgend aufgeführte kommunale Wohnbauland bereitgestellt werden (voraussichtliche Kaufpreise **ohne Erschließungskosten, aber inkl. Vermessungskosten** nach Angabe der Städte und Gemeinden):

Stadt / Gemeinde	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	Kaufpreis* DM/m <sup>2</sup>
<b>Bad Lippspringe</b>	Rosenstraße / Anemonenweg	<b>11</b>	295,00
<b>Bad Wünnenberg</b>	<i>insgesamt</i>	<b>12</b>	
- Bad Wünnenberg	Lehmkuhle	2	43,00
- Fürstenberg	Brunnsteinweg	3	38,00
- Haaren	Fiegenburg II	3	38,00
- Helmern	Immenhütte	2	33,00
- Leiberg	Grüner Winkel	2	43,00
<b>Borchen</b>	<i>insgesamt</i>	<b>189</b>	
- Alfen	Tudorfer Straße	46	
- Etteln	Schöne Aussicht	5	
- Etteln	Kußmanns Berg	12	
- Kirchborchen	Mühlenweg	5	
- Kirchborchen	Ritterholz	45	
- Kirchborchen	Am Eckernkamp	39	
- Nordborchen	Am Kirchpade	37	
<b>Büren</b>	<i>insgesamt</i>	<b>144</b>	
- Büren	Domentalsweg	80	65,00
- Brenken	Blombergweg	25	39,00
- Harth	Harthfeld	15	25,00
- Hegensdorf	Hanlieth	15	32,00
- Weiberg	Maibaum	10	23,00
<b>Delbrück</b>	<i>insgesamt</i>	<b>43</b>	
- Bentfeld	Bentfelder Straße	6	44,00
- Bentfeld	Krumme Brede	4	44,00
- Ostenland	Wittendorf	11	44,00
- Lippling	Lipplinger Heide	13	40,00
- Westenholz		9	40,00

\* = Kaufpreis inkl. Vermessungskosten ohne Erschließungskosten

Stadt / Gemeinde	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	Kaufpreis* DM/m <sup>2</sup>
<b>Lichtenau</b>	<i>insgesamt</i>	<b>15</b>	
- Atteln		6	37,00
- Dalheim		1	25,50
- Grundsteinheim		2	37,50
- Herbram		1	27,50
- Lichtenau		5	29,50
<b>Salzkotten</b>	<i>insgesamt</i>	<b>168</b>	
- Niederntudorf	Kesberge	58	72,00
- Salzkotten	Behne	55	
- Verne	Im Höwen	47	
- Verlar	Auf dem Howe	8	58,00

\* = Kaufpreis inkl. Vermessungskosten ohne Erschließungskosten

**Altenbeken** und **Hövelhof** haben keine neuen Baugrundstücke im Angebot.

Damit stellen die Städte und Gemeinden insgesamt ca. 580 Baugrundstücke im Jahre 2001 zur Verfügung (2000: 330).

## 12.2 Gebühren für Gutachten

Für die Erstattung von Gutachten werden Gebühren und Auslagen nach der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung NW erhoben. Die Gebühr ist von der Höhe des Verkehrswertes abhängig und beträgt z.B.:

- für ein **unbebautes** Grundstück

Verkehrswert: 75.000 DM	Gebühr: 712,00 DM
Verkehrswert: 150.000 DM	Gebühr: 975,00 DM
Verkehrswert: 250.000 DM	Gebühr: 1.275,00 DM

- für ein **bebautes** Grundstück

Verkehrswert: 150.000 DM	Gebühr: 1.150,00 DM
Verkehrswert: 250.000 DM	Gebühr: 1.550,00 DM
Verkehrswert: 500.000 DM	Gebühr: 2.050,00 DM

- für ein **Mietwertgutachten**

Mindestgebühr	450,00 DM
---------------	-----------

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

### 12.3 **Auskunft über Bodenrichtwerte Auskünfte aus der Kaufpreissammlung**

Jedermann kann mündlich oder schriftlich Auskunft über die Bodenrichtwerte durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhalten. Schriftliche Bodenrichtwertauskünfte sind kostenpflichtig (30 DM einschließlich 2 mitgeteilter Bodenrichtwerte). Bodenrichtwertkarten sind öffentlich und können ganz oder auszugsweise erworben werden. Die Gebühren sind abhängig von der Größe des Auszuges und liegen zwischen 20 DM und 54 DM.

Die Bodenrichtwerte können auch im Internet abgerufen werden unter:

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

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

### 12.4 **Grundstücksmarkt in der Stadt Paderborn**

Auch der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn hat für seinen Zuständigkeitsbereich (Stadt Paderborn mit Stadtteilen) einen Grundstücksmarktbericht herausgegeben. Er ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn, Pontanusstraße 55, 33102 Paderborn (☎ 05251 – 881685), gegen eine Gebühr von 30 DM sowie über das Internet (**[www5.paderborn.de/gutachterausschuss](http://www5.paderborn.de/gutachterausschuss)**) erhältlich.

### 12.5 **Überregionaler Grundstücksmarktbericht**

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

Der Marktbericht wird jährlich fortgeschrieben. Er ist bei der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen, Postfach 300 865, 40408 Düsseldorf, gegen eine Gebühr von 30 DM sowie über das Internet unter

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

erhältlich.

## 12.6 Besetzung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn

**Vorsitzender:**

Dipl.-Ing. Wilhelm Westhoff

**Stellvertretender Vorsitzender:**

Dipl.-Ing. Josef Werner

**Stellvertretender Vorsitzender und ehrenamtlicher Gutachter:**

Dipl.-Ing. Stefan Kellner

**Ehrenamtliche Gutachter:**

Landwirt Heribert Bewermeier

Dipl.-Ing. Andreas Breithaupt

Dipl.-Ing. Jürgen Cramer

Dipl.-Ing. Wolfgang Just

Dipl.-Ing. Michael Klosson

Dipl.-Ing. Norbert Krall

Dipl.-Forstwirt Dr. Uwe Meyer

Dipl.-Ing. Klauspeter Sauer

Dipl.-Ing. Franz-Josef Schulte

**Vertreter des Finanzamtes:**

Dipl.-Finanzwirt (FH) Josef Bongartz

Stellvertreter: Dipl.-Finanzwirt (FH) Klaus Günter