



Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn



Grundstücksmarktbericht **2015**

für die Stadt Paderborn

Berichtszeitraum: 01.01.2014 - 31.12.2014

Impressum

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn

Geschäftsstelle: Stadt Paderborn
Amt für Vermessung und Geoinformation
Zimmer 2.62, 2.60 und 2.69
Pontanusstraße 55, 33102 Paderborn

Öffnungszeiten: Montag bis Donnerstag
8:30 Uhr bis 12:30 Uhr und 14:00 Uhr bis 16:00 Uhr
Freitag 8:30 Uhr bis 12:30 Uhr
sowie nach Vereinbarung

Telefon: (05251) 88-1685, -2834 und -1684

Telefax: (05251) 88 2062

Internet: www.gutachterausschuss.paderborn.de

E-Mail: gutachterausschuss@paderborn.de

Paderborn, im März 2015

Für die Abgabe dieses Grundstücksmarktberichtes wird nach Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung NRW eine Gebühr von 52,- Euro erhoben (als PDF-Dokument für 39,- Euro unter www.boris.nrw.de).

Der Bericht über den Grundstücksmarkt ist urheberrechtlich geschützt. Die Marktdaten dürfen zu eigenen Zwecken verwendet werden. Eine Vervielfältigung und Verbreitung des Marktberichtes (auch auszugsweise) ist nur mit Genehmigung des Herausgebers gestattet.

Inhaltsverzeichnis:

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	4
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	4
3. Einrichtung und Aufgaben des Gutachterausschusses	5
4. Umsätze	6
4.1 Anzahl aller eingegangenen Kauffälle - Entwicklung	6
4.2 Anzahl und Aufschlüsselung der Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs	7
4.3 Geldumsatz	7
4.4 Flächenumsatz (ohne Wohnungs- und Teileigentum)	8
4.5 Zwangsversteigerung von Immobilien in der Stadt Paderborn	8
5. Unbebaute Grundstücke und Bodenrichtwerte	9
5.1 Baugrundstücke	9
5.2 Preisentwicklung in der Stadt und im übrigen Kreis Paderborn	11
5.3 Bodenrichtwerte für Wohnbauland und gemischte Bauflächen	11
5.4 Bodenrichtwertentwicklung (überwiegend in mittleren Lagen)	13
5.5 Bodenrichtwerte für Innenstadtlagen	14
5.6 Bodenrichtwerte für Gewerbebauland	15
5.7 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen	15
5.8 Werte für Waldflächen	15
5.9 Bodenwerte für Wohngrundstücke im Außenbereich	15
6. Bebaute Grundstücke	16
6.1 Kauffälle	16
6.2 Preise für ausgewählte Haustypen unterschiedlicher Baujahre	17
7. Eigentumswohnungen	19
7.1 Kauffälle	19
7.2 Preisniveau und Entwicklung	20
8. Erforderliche Daten für die Wertermittlung (§ 12 GAVO NRW)	21
8.1 Bodenpreisindexreihen (1995=100) für Wohnbauland abgeleitet aus den Bodenrichtwerten	21
8.2 Gebädefaktoren für bebaute Grundstücke	22
8.3 Sachwertfaktoren	25
8.4 Vergleichspreise von Eigentumswohnungen in kleinen Wohnanlagen	28
8.5 Liegenschaftszinssätze/Ertragsfaktoren	28
9. Rahmendaten	30
10. Sonstige Angaben	32
10.1 Grundstücksmarkt im übrigen Gebiet des Kreises Paderborn	32
10.2 Überregionaler Grundstücksmarkt und landesweites Bodenrichtwertinformationssystem	32
10.3 Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn	32

Mietspiegel

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Die wesentlichen Entwicklungen des gewöhnlichen, nicht durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflussten, Grundstücksmarktes des Jahres 2014 im Gebiet der Stadt Paderborn werden im Folgenden kurz zusammengefasst. Detaillierte Informationen finden sich dazu auf den folgenden Seiten.

Mit 168 Verkaufsfällen von **unbebauten Wohnbaugrundstücken für eine Ein- und Zweifamilienhausbebauung - freistehend, Doppelhaus- und Reihenhausbauung** – im Jahr 2014 wurden über 30 % mehr Verkaufsfälle registriert als im Jahr 2013. Dies entspricht in etwa dem langjährigen Mittel und belegt die hohe Nachfrage nach bebauungsfähigen Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau. Von der Stadt Paderborn wurden 62 dieser Grundstücke verkauft. Dies ist ein vergleichsweise hoher Anteil städtischer Verkäufe in diesem Marktsegment. Die Anzahl der verkauften Baugrundstücke für eine **Mehrfamilienhausbebauung** liegt mit 42 über den Verkaufsfällen der vergangenen Jahre, allerdings deutlich unter den 54 Fällen des Jahres 2013. In beiden Grundstücks-kategorien stiegen die Preise um rd. 5 %. Der Umsatz von unbebauten Gewerbe- und Industriebaugrundstücken liegt mit 17 Fällen wieder im Mittel der vergangenen Jahre.

Mit 360 registrierten Kauffällen von Grundstücken, **die mit Ein- und Zweifamilienhäusern inklusive Doppelhaushälften und Reihenhäuser** bebaut sind, liegen die Zahlen um 20 % über denen des Jahres 2013 und weisen damit auch im langjährigen Mittel einen überdurchschnittlichen Umsatz auf. Die Preise für diese Objekte sind gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

Die 90 registrierten Kauffälle von Grundstücken, **die mit Mehrfamilienhäusern inklusive gemischt genutzter Objekte** bebaut sind, liegen im Mittel der Umsätze der Jahre 2008 bis 2013, gegenüber 2013 wurden 7 Kauffälle derartiger Objekte mehr registriert.

Mit 24 Kauffällen von Grundstücken, die mit **Gewerbe-, Büro- und Geschäftsgebäuden** bebaut sind, wurden 7 Kauffälle mehr registriert als im vergangenen Jahr 2013.

807 Kauffälle im Teilmarkt für **Eigentumswohnungen** im Jahr 2014 bedeuten, bezogen auf die Anzahl der Kaufverträge, eine Umsatzsteigerung von rd. 7 %. Für Eigentumswohnungen sind in den älteren Baujahresklassen höhere Preise gezahlt worden. Für 15 Jahre alte Eigentumswohnungen wurden im Berichtsjahr die gleichen Preise bezahlt, wie für 10 Jahre alte Wohnungen.

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der Grundstücksmarktbericht gibt in generalisierter Form eine Übersicht über den Grundstücksmarkt für das Gebiet der Stadt Paderborn. Er wird jährlich seit 1994 vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn herausgegeben. Aufgabe des Grundstücksmarktberichtes ist es, die Umsatz- und Preisentwicklung darzustellen und über das Preisniveau zu informieren. Er basiert auf den Daten und Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn, die sich maßgeblich auf die Auswertung sämtlicher Verträge über Immobilienkäufe und -übertragungen im Stadtgebiet stützen.

Der Bericht wendet sich sowohl an die interessierte Öffentlichkeit als auch an Bewertungssachverständige zur Unterstützung ihrer Tätigkeit. Weiterhin wendet er sich an die private Wirtschaft, die öffentliche Verwaltung sowie die Wissenschaft und Forschung, die auf Kenntnisse über den Grundstücksmarkt angewiesen sind.

Im Hinblick auf die unterschiedlichen Nutzer verfolgt der Bericht auch das Ziel, allgemein über die Tätigkeit des Gutachterausschusses zu informieren.

3. Einrichtung und Aufgaben des Gutachterausschusses

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind gemäß dem Bundesbaugesetz (BBauG) von 1960 bzw. dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 für den Bereich der kreisfreien Städte, der Kreise und großen kreisangehörigen Gemeinden eingerichtet worden. Sie sind selbstständige, unabhängige, an Weisungen nicht gebundene Kollegialgremien von Sachverständigen einschlägiger Fachrichtungen, die über spezielle Kenntnisse und Erfahrungen in der Grundstücksbewertung verfügen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn besteht zur Zeit aus 13 Mitgliedern, die hauptberuflich in den Bereichen Architektur, Bauingenieurwesen, Vermessungswesen, Landwirtschaft und im Steuerrecht tätig sind. Die Mitwirkung im Gutachterausschuss ist ehrenamtlich. Die Mitglieder werden von der Bezirksregierung Detmold nach Anhörung der Stadt Paderborn für die Dauer von 5 Jahren bestellt. Rechtliche Grundlage hierfür ist die Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Landes Nordrhein-Westfalen (Gutachterausschussverordnung NRW - GAVO NRW) vom 23. März 2004.

Die **Aufgaben des Gutachterausschusses** sind in den §§ 192 ff des Baugesetzbuches und im § 5 der Gutachterausschussverordnung - NRW beschrieben. Zu den wesentlichen Aufgaben gehören:

- die Erstellung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken auf Antrag
- die Erstellung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für Rechtsverluste oder für andere Vermögensnachteile auf Antrag
- die Ermittlung von Bodenrichtwerten
- die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- fakultativ die Erstellung von Gutachten über Miet- und Pachtwerte auf Antrag
- die Bereitstellung von Informationen über den Grundstücksmarkt.

Zur Vorbereitung und Durchführung seiner Tätigkeit verfügt der Gutachterausschuss über eine Geschäftsstelle, die nach seiner Weisung arbeitet. Die Geschäftsstelle ist für den Bereich der Stadt Paderborn beim Amt für Vermessung und Geoinformation der Stadt Paderborn eingerichtet.

Sämtliche Kaufverträge über Liegenschaften innerhalb des Stadtgebietes werden gemäß § 195 Abs. 1 BauGB von den beurkundenden Stellen dem Gutachterausschuss zugeleitet. Sie werden ausgewertet und bilden als Kaufpreissammlung die Basis für die Tätigkeiten des Gutachterausschusses.

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 den Bediensteten der Geschäftsstelle zur Erfüllung ihrer Aufgaben eingesehen werden. Auskünfte aus der Kaufpreissammlung werden bei Vorliegen eines berechtigten Interesses erteilt, sofern der Empfänger der Daten die Einhaltung datenschutzrechtlicher Bestimmungen zusichert. In anonymisierter Form können Auswertungen und Auskünfte aus der Kaufpreissammlung auch ohne Darlegung eines berechtigten Interesses abgegeben werden. Die für die Grundstückswertermittlung besonders be-

deutsamen marktkonformen erforderlichen Daten haben keinen Personenbezug und werden gegen Gebühr abgegeben. Diese Daten haben für andere mit der Grundstückswertermittlung befasste Stellen, insbesondere für die freien Sachverständigen, große Bedeutung.

Auskünfte über Bodenrichtwerte werden an jedermann erteilt.

Der Grundstücksmarktbericht wird jährlich aus dem umfangreichen Datenmaterial der Kaufpreissammlung zusammengestellt. Anfragen von Eigentümern, Bauwilligen, Architekten, Bauträgern, Maklern, Sachverständigen und öffentlichen Stellen zeigen das Interesse an der komprimierten Zusammenstellung grundstücksrelevanter Daten. Rund 2.600 mündliche und schriftliche Auskünfte über Bodenrichtwerte oder Angaben aus dem Grundstücksmarktbericht sowie die Erstellung von 53 Gutachten im Jahr 2014 belegen dieses Interesse. Hinzu kommen zahlreiche Zugriffe auf die Internetpräsentation des Gutachterausschusses.

Mit der Wahrnehmung der vorgenannten Aufgaben tragen die Gutachterausschüsse und deren Geschäftsstellen dazu bei, den Grundstücksmarkt transparenter zu gestalten.

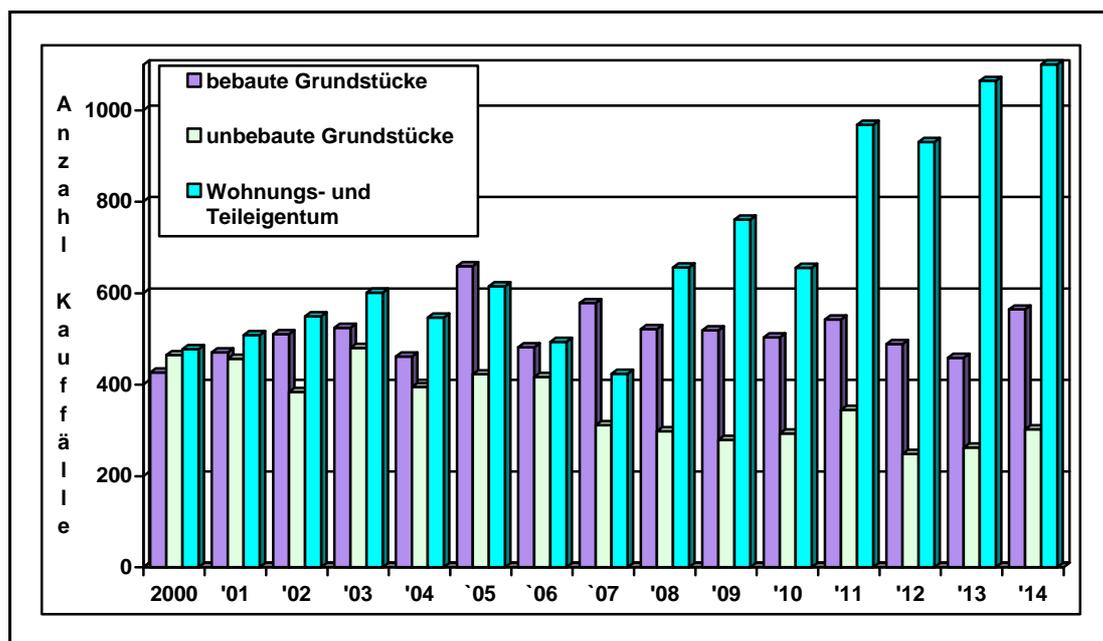
4. Umsätze

In der Grafik unter Punkt 4.1 sind alle Kauffälle, die dem Gutachterausschuss zugeleitet wurden, berücksichtigt.

In der Regel bildet jedes übertragene Grundstücks- bzw. Grundbuchobjekt einen Kauffall. Enthält ein Kaufvertrag mehrere selbständige Objekte – z. B. mehrere Eigentumswohnungen – geht die Anzahl dieser Objekte in die Anzahl der Kauffälle ein. Damit ist die Anzahl der Kauffälle höher als die Anzahl der registrierten Kaufverträge.

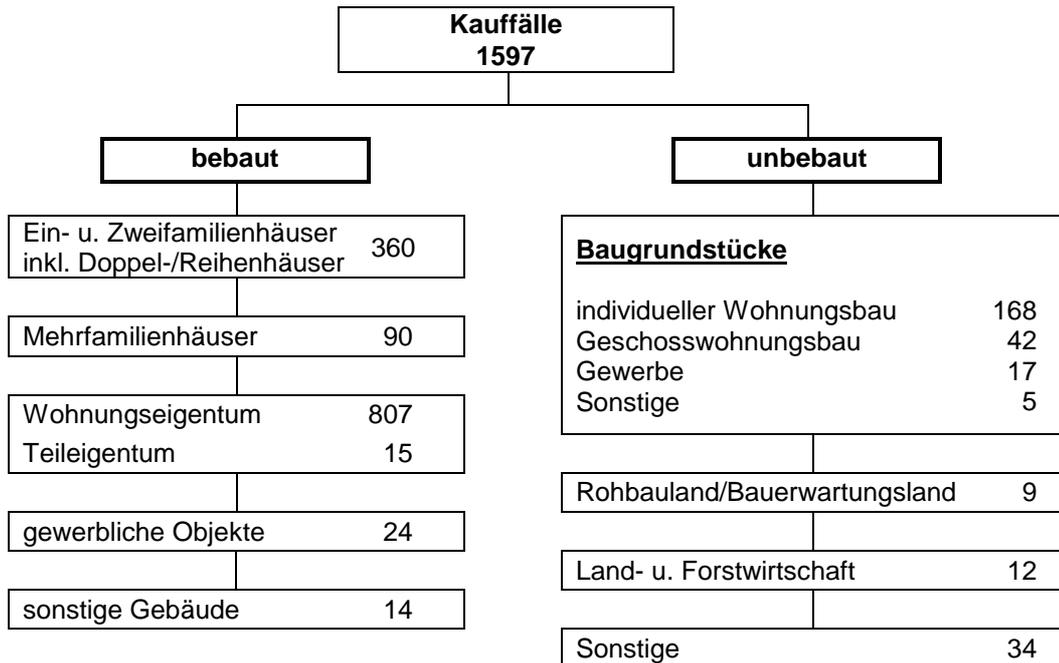
Ab der Grafik unter Punkt 4.2 basieren die Erhebungen nur auf Kauffällen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs. Die Kauffälle des sog. ungewöhnlichen Geschäftsverkehrs werden nicht herangezogen; dies sind Schenkungsverträge, ungewöhnliche Verträge unter Verwandten und Tauschverträge.

4.1 Anzahl aller eingegangenen Kauffälle - Entwicklung



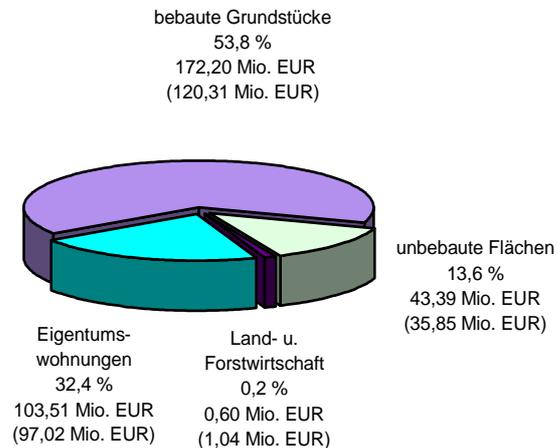
Gesamtzahl: 1367 1434 1442 1605 1401 1696 1390 1312 1475 1558 1451 1854 1666 1784 2002

4.2 Anzahl und Aufschlüsselung der Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs



4.3 Geldumsatz

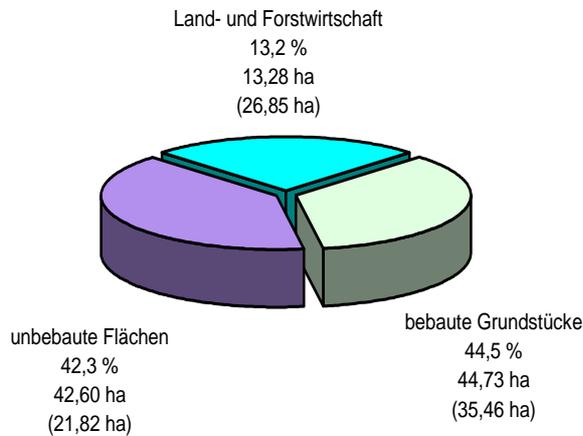
Gesamtumsatz 319,70 Mio. Euro (2013: 254,22 Mio. Euro)



	unbebaute Flächen	bebaute Grundstücke
Ein- und Zweifamilienhausbau	16,43 Mio. EUR	88,49 Mio. EUR
Geschosswohnungsbau	13,26 Mio. EUR	33,64 Mio. EUR
Gewerbe/Industrie	3,24 Mio. EUR	42,50 Mio. EUR
sonstige Baulandflächen bzw. sonstige Gebäude	0,62 Mio. EUR	7,57 Mio. EUR
Rohbau- und Bauerwartungsland	8,34 Mio. EUR	-
sonstige unbebaute Flächen	1,50 Mio. EUR	-

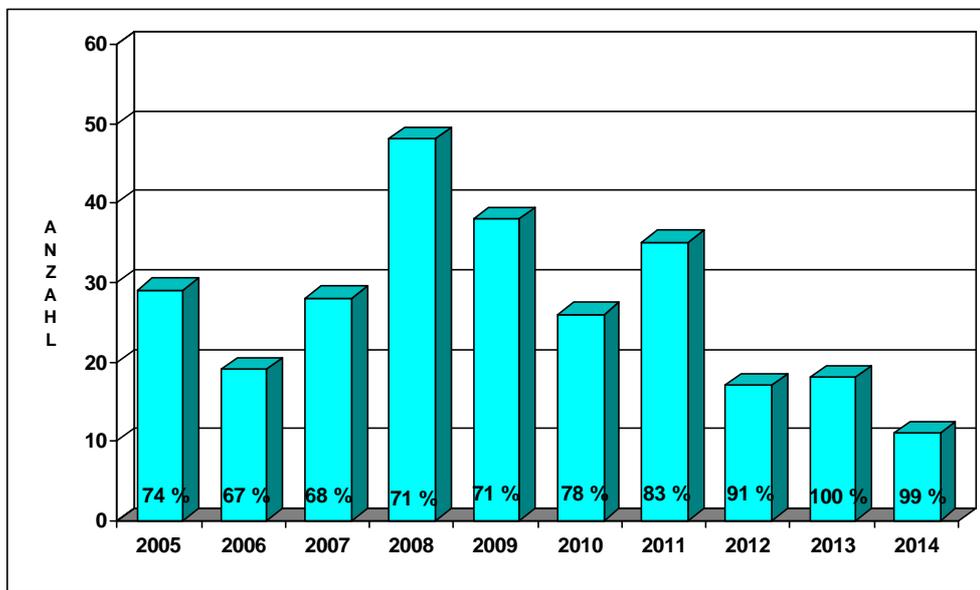
4.4 Flächenumsatz (ohne Wohnungs- und Teileigentum)

Gesamtumsatz 100,61 ha (2013: 84,13 ha)



	unbebaute Flächen	bebaute Grundstücke
Ein- und Zweifamilienhausbau	8,00 ha	17,73 ha
Geschosswohnungsbau	4,21 ha	8,01 ha
Gewerbe/Industrie	6,15 ha	11,04 ha
sonstige Baulandflächen bzw. sonstige Gebäude	0,34 ha	7,95 ha
Rohbau- und Bauerwartungsland	20,53 ha	-
sonstige unbebaute Flächen	3,37 ha	-

4.5 Zwangsversteigerung von Immobilien in der Stadt Paderborn

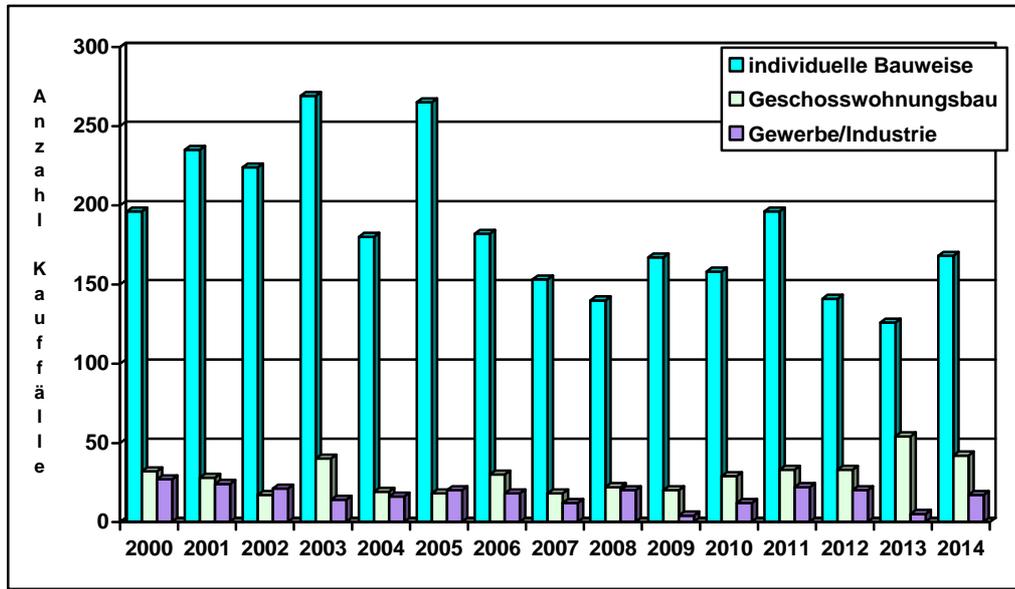


Die Höhe der Säulen stellt die Anzahl der Zwangsversteigerungen im jeweiligen Jahr dar, die Prozentzahl im Balken gibt an, zu welchem Anteil des Verkehrswertes im Mittel der Zuschlag erfolgte.

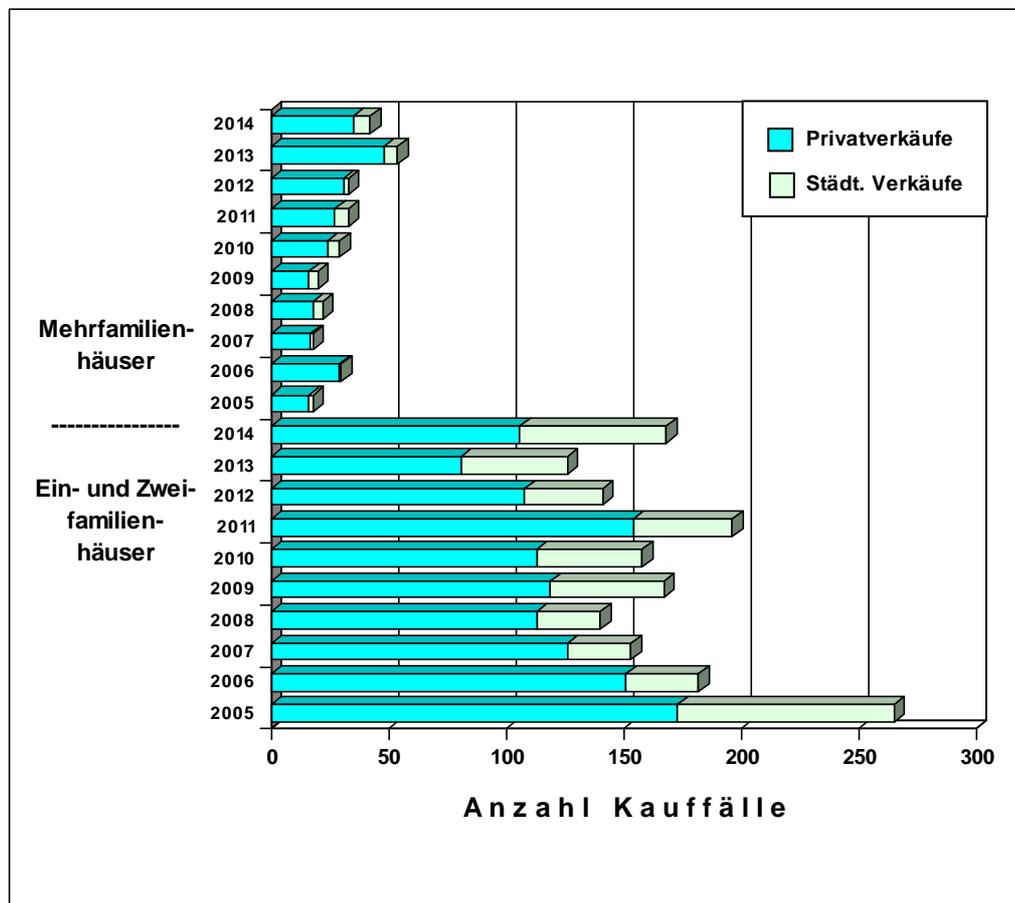
5. Unbebaute Grundstücke und Bodenrichtwerte

5.1 Baugrundstücke

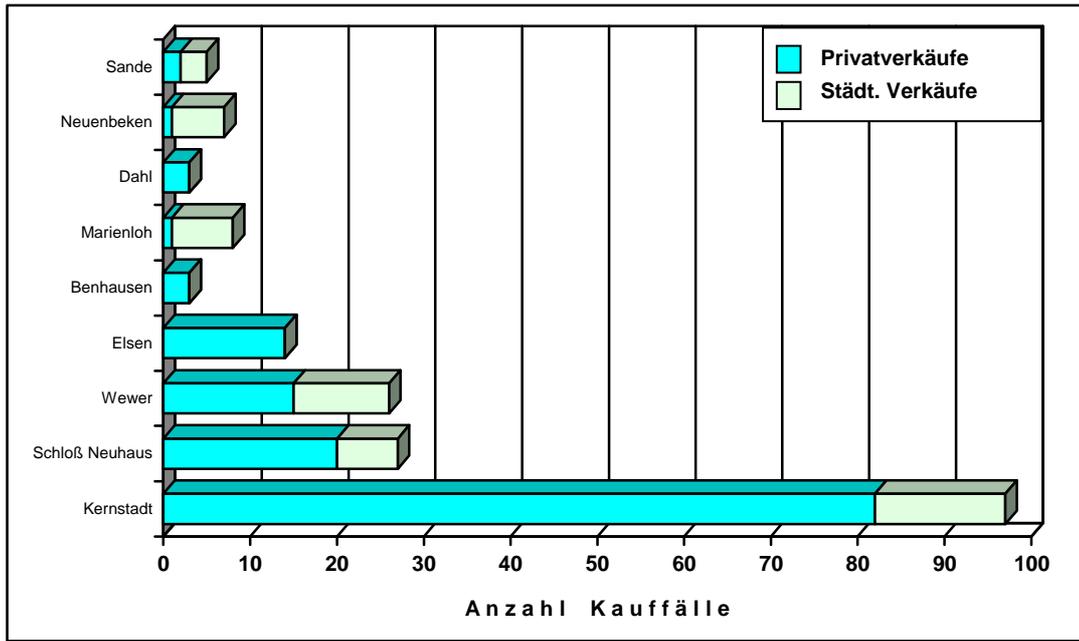
Anzahl der Kauffälle von Baugrundstücken - Entwicklung



Grundstücksverkäufe für die Wohnbebauung - Entwicklung



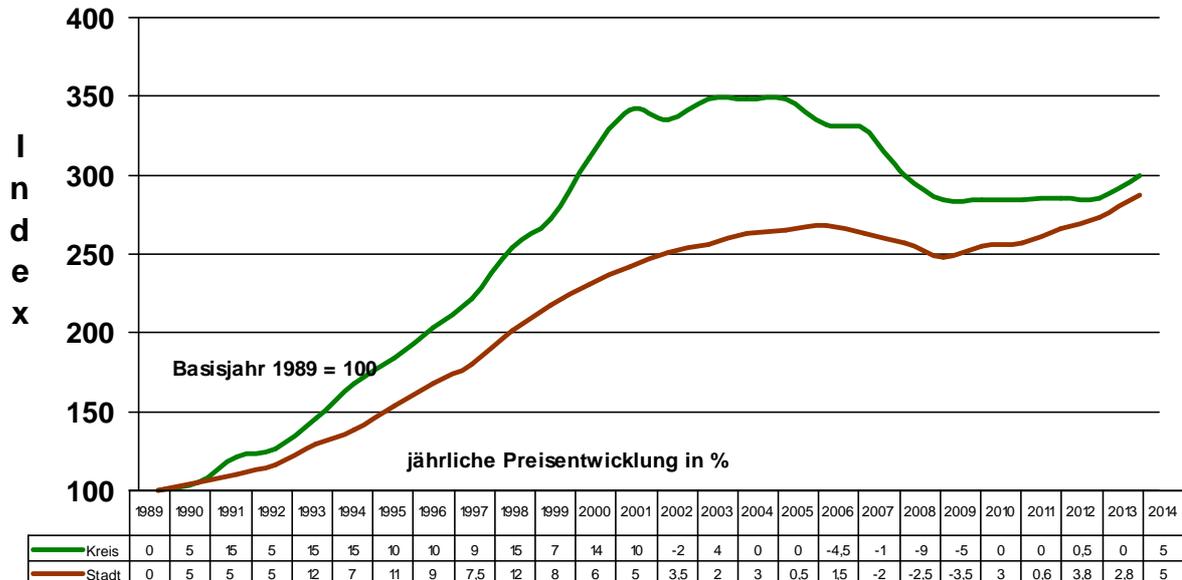
Verkäufe von Wohnbaugrundstücken in der Kernstadt und in den Stadtteilen



5.2 Preisentwicklung in der Stadt und im übrigen Kreis Paderborn

Die Preisentwicklung im Kreis Paderborn (Kaufpreise) basiert auf einer anderen statistischen Grundlage als die Preisentwicklung in der Stadt Paderborn (Richtwerte).

Baugrundstücke des Wohnungsbaus



5.3 Bodenrichtwerte für Wohnbauland und gemischte Bauflächen

Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) schreibt im § 12 vor, dass „Wertunterschiede von Grundstücken, die sich aus Abweichungen bestimmter Grundstücksmerkmale sonst gleichartiger Grundstücke ergeben, insbesondere aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung oder der Grundstücksgröße und –tiefe, mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten erfasst werden sollen“. Dementsprechend hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn über statistische Datenanalysen des lokalen Grundstücksmarktes auf der Grundlage der wertrelevanten Geschossflächenzahl WGFZ-Umrechnungskoeffizienten abgeleitet und beschlossen. Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) ist dabei wie folgt zu ermitteln: ausgehend vom Zuschnitt, der Größe und der planungsrechtlichen Festsetzung (überbaubare Grundstücksfläche, Abstandflächen, planungsrechtliche Grundflächenzahl - GRZ) ist eine maximal realisierbare GRZ zu ermitteln, dabei stellt das Planungsrecht in jedem Fall die Obergrenze dar. Diese GRZ ist mit der Anzahl der zulässigen Geschosse zu multiplizieren, wobei zulässige und nutzbare Dachgeschosse mit einem Zuschlag zur Anzahl der Geschosse von 0,75 berücksichtigt werden. Die so ermittelte WGFZ ist für die Bodenwertermittlung maßgeblich, auch wenn sie größer ist als die planungsrechtlich zulässige Geschossflächenzahl (GFZ).

Zur Anwendung der in der nachstehenden Tabelle aufgeführten Koeffizienten wurde für einen Großteil der Richtwertzonen eine WGFZ-Größe ermittelt, als wertbestimmendes Merkmal festgelegt und in den Bodenrichtwertkarten dargestellt. Es ist zu beachten, dass für die Richtwertzonen mit den örtlichen Nummern 150 bis 190 im Innenstadtzentrum eigene Umrechnungskoeffizienten anzuwenden sind (siehe hierzu Punkt 5.5).

Eine Extrapolation über die Grenzen der Koeffiziententabelle darf nicht vorgenommen werden.

WGFZ – Umrechnungskoeffizienten für Wohn- und Mischgebietsflächen außerhalb des Innenstadtzentrums

Vergleichsobjekt / Richtwertzone

Bewertungsobjekt		0,3	0,4	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9	1	1,1	1,2	1,3	1,4	1,5
	0,3	1,00	0,90	0,82	0,75	0,69	0,65	0,60	0,57	0,53	0,50	0,48	0,45	0,43
	0,4	1,11	1,00	0,91	0,83	0,77	0,72	0,67	0,63	0,59	0,56	0,53	0,50	0,48
	0,5	1,22	1,10	1,00	0,92	0,85	0,79	0,74	0,69	0,65	0,61	0,58	0,55	0,53
	0,6	1,33	1,20	1,09	1,00	0,92	0,86	0,80	0,75	0,71	0,67	0,63	0,60	0,57
	0,7	1,44	1,30	1,18	1,08	1,00	0,93	0,87	0,81	0,77	0,72	0,69	0,65	0,62
	0,8	1,56	1,40	1,27	1,17	1,08	1,00	0,93	0,88	0,82	0,78	0,74	0,70	0,67
	0,9	1,67	1,50	1,36	1,25	1,15	1,07	1,00	0,94	0,88	0,83	0,79	0,75	0,72
	1	1,78	1,60	1,45	1,33	1,23	1,14	1,07	1,00	0,94	0,89	0,84	0,80	0,76
	1,1	1,89	1,70	1,54	1,41	1,31	1,21	1,13	1,06	1,00	0,94	0,90	0,85	0,81
	1,2	2,00	1,80	1,63	1,50	1,38	1,28	1,20	1,12	1,06	1,00	0,95	0,90	0,86
	1,3	2,11	1,90	1,72	1,58	1,46	1,35	1,26	1,19	1,12	1,06	1,00	0,95	0,91
	1,4	2,22	2,00	1,81	1,66	1,54	1,43	1,33	1,25	1,18	1,11	1,05	1,00	0,95
	1,5	2,33	2,10	1,91	1,75	1,61	1,50	1,40	1,31	1,23	1,17	1,10	1,05	1,00

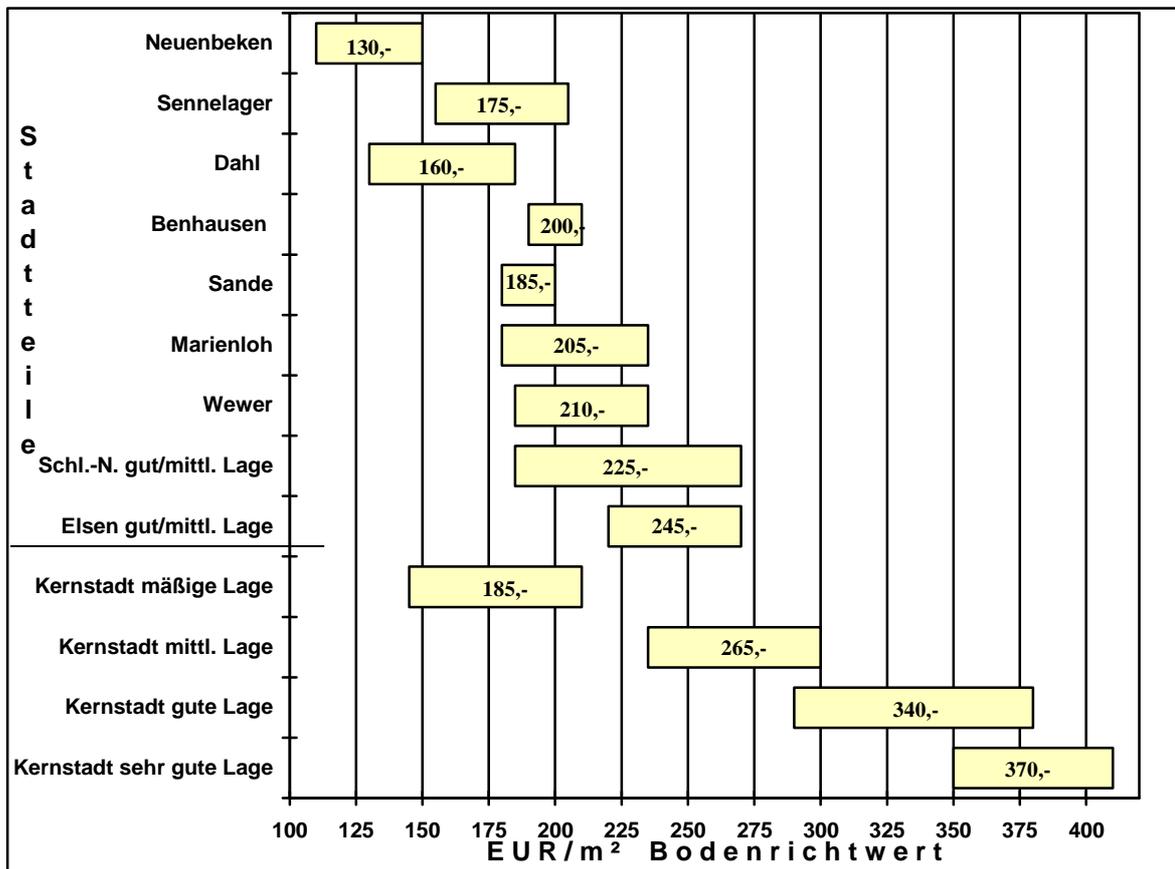
Beispiel:

Der Bodenrichtwert beträgt 215,- EUR/m² für das Richtwertgrundstück mit einer WGFZ von 0,9.
 Gesucht wird der Bodenwert eines Grundstücks mit einer WGFZ von 0,7 und sonst richtwerttypischen Merkmalen.

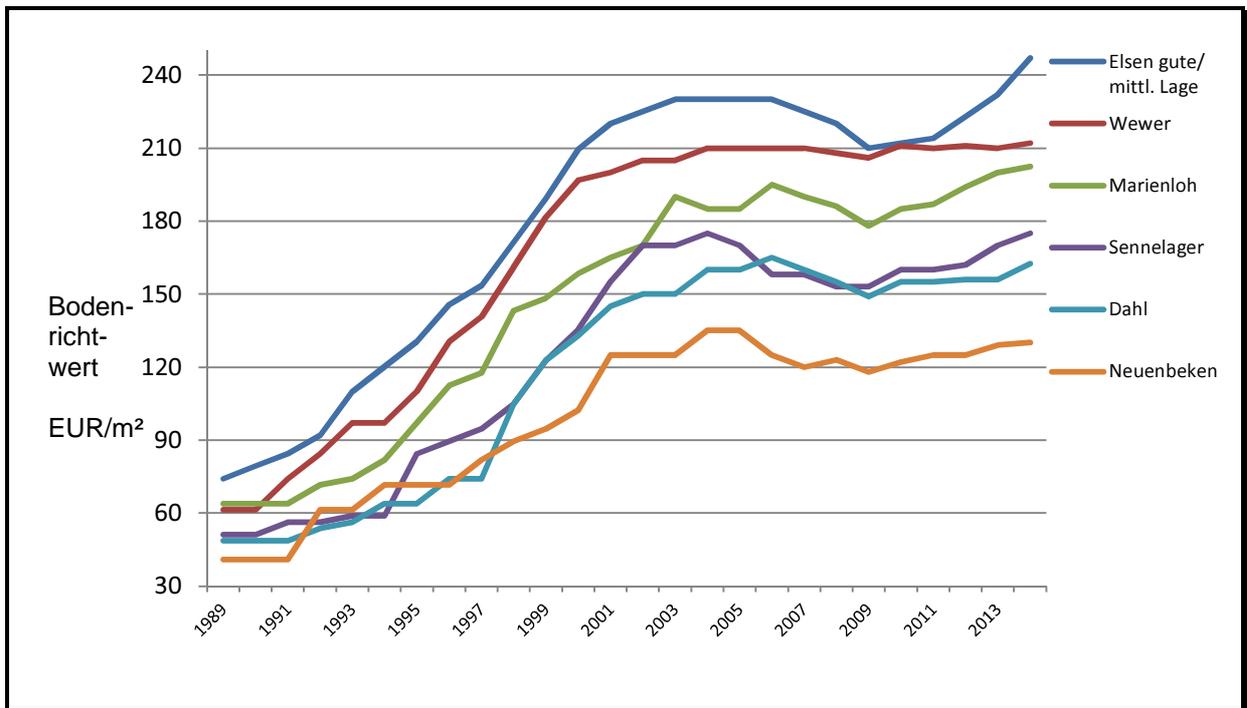
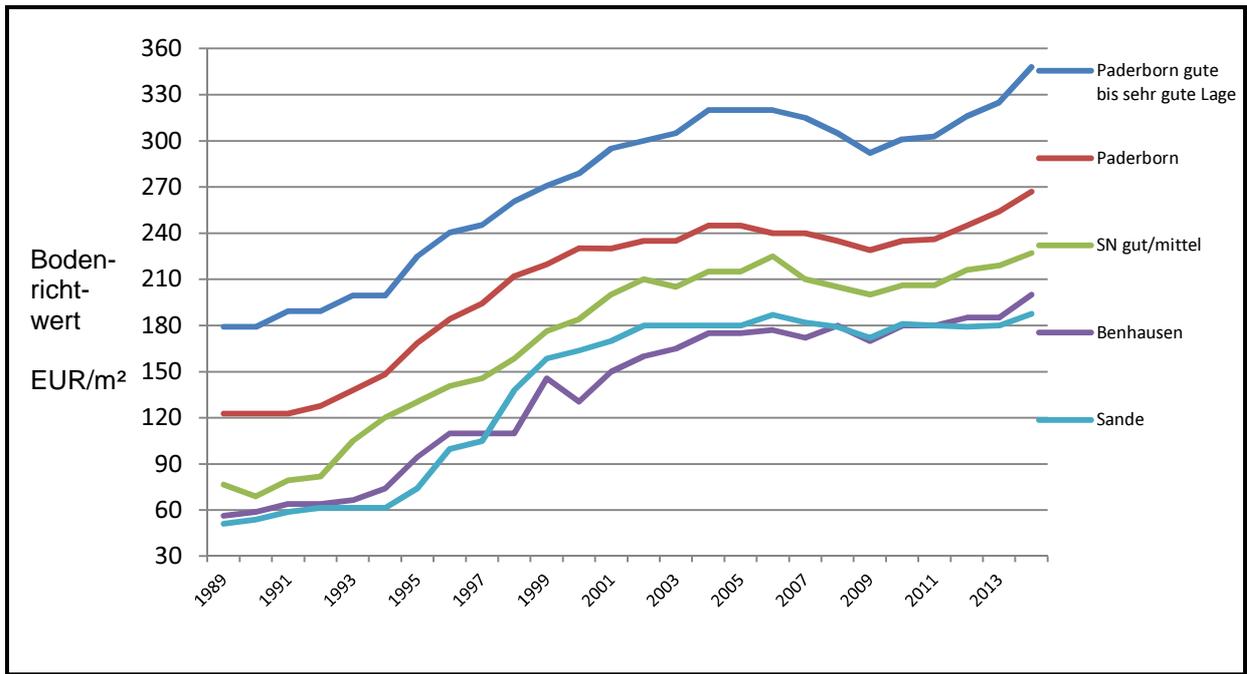
Umrechnungskoeffizient von der WGFZ 0,9 auf die WGFZ 0,7 = 0,87

Berechnung: 215,- EUR/m² x 0,87 = rd. 187,- EUR/m²

Mittelwert und Wertspanne der Bodenrichtwerte von erschließungsbeitragsfreien Grundstücken zum Stichtag 01.01.2015



5.4 Bodenrichtwertentwicklung (überwiegend in mittleren Lagen)



5.5 Bodenrichtwerte für Innenstadtlagen

Die in Zonen ermittelten Bodenrichtwerte im Innenstadtzentrum sind auf eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,8 abgestimmt. Für eine abweichende Ausnutzung sind für die Innenstadt andere Umrechnungskoeffizienten (U) abgeleitet worden als für die übrigen Wohn- bzw. gemischt genutzten Baulandflächen (siehe Punkt 5.3). Für deren Anwendung gilt Folgendes:

Soweit in den Obergeschossen nur wohnraumtypische Erträge erzielt werden, sind die Zuschläge für eine höhere bauliche Ausnutzung folgendermaßen zu errechnen:

$$(U - 1) \times 350,- \text{ EUR/m}^2.$$

Das Ergebnis dieser Multiplikation ist zum zonalen Bodenwert zu addieren (siehe Beispiel).

GFZ – Umrechnungskoeffizienten für Misch- und Kerngebietsflächen im Innenstadtzentrum

GFZ	U	GFZ	U	GFZ	U	GFZ	U	GFZ	U
1,0	0,855	2,0	1,072	3,0	1,269	4,0	1,414	5,0	1,561
1,1	0,861	2,1	1,107	3,1	1,282	4,1	1,427		
1,2	0,868	2,2	1,131	3,2	1,295	4,2	1,446		
1,3	0,884	2,3	1,154	3,3	1,312	4,3	1,460		
1,4	0,901	2,4	1,177	3,4	1,328	4,4	1,473		
1,5	0,927	2,5	1,193	3,5	1,341	4,5	1,489		
1,6	0,947	2,6	1,210	3,6	1,354	4,6	1,506		
1,7	0,973	2,7	1,223	3,7	1,371	4,7	1,520		
1,8	1,000	2,8	1,239	3,8	1,387	4,8	1,535		
1,9	1,032	2,9	1,252	3,9	1,400	4,9	1,548		

Beispiel für eine Umrechnung für ein Objekt mit Geschäftsnutzung in den Obergeschossen:

Der Bodenrichtwert beträgt **1.400,- EUR/m²** bei einer GFZ von 1,8. Gesucht wird der Wert für ein Grundstück in gleichwertiger Lage mit einer GFZ von 2,7.

Umrechnungskoeffizient für GFZ 1,8 = 1,000

Umrechnungskoeffizient für GFZ 2,7 = 1,223

$$1.400,- \text{ EUR/m}^2 \times 1,223 / 1,000 = \text{rd. } 1.710,- \text{ EUR/m}^2$$

Beispiel für eine Umrechnung für ein Objekt mit Wohnnutzung in den Obergeschossen:

Der Bodenrichtwert beträgt **430,- EUR/m²** bei einer GFZ von 1,8. Gesucht wird der Wert für ein Grundstück in gleichwertiger Lage mit einer GFZ von 2,7 allerdings mit Wohnnutzung in den Obergeschossen.

Umrechnungskoeffizient für GFZ 1,8 = 1,000

Umrechnungskoeffizient für GFZ 2,7 = 1,223

$$430,- \text{ EUR/m}^2 + (0,223 \times 350,- \text{ EUR/m}^2) = \text{rd. } 508,- \text{ EUR/m}^2$$

5.6 Bodenrichtwerte für Gewerbebauland

Lage	Grundstückswert [EUR/m ²] erschließungsbeitragsfrei - Lage -		
	gut	mittel	mäßig
Kernstadt	85	70	50
Schloß Neuhaus	70	48	44
Elsen		55	
Marienloh		44	
Wewer		43	

Die Richtwerte beziehen sich auf klassische Gewerbegebiete und auf Gebiete mit Büro- und Verwaltungsstandorten. Dagegen wurden die Richtwerte der Gebiete, die auch durch Einzelhandelsnutzungen geprägt sind, nicht berücksichtigt. Dies betrifft die gewerblich definierten Richtwertgebiete im Verlauf der Detmolder Straße (120,- EUR/m²), im Bereich des Frankfurter Weges (90,- EUR/m²) und im Bereich des Südrings (100,- EUR/m²). Die Preise in 2014 sind gegenüber 2013 gestiegen.

5.7 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen

Für die 6 landwirtschaftlichen Richtwertzonen im Stadtgebiet Paderborn wurden vom Gutachterausschuss zum Stichtag 01.01.2015 die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Bodenrichtwerte ermittelt und beschlossen. Die beschlossenen Richtwerte liegen damit in allen Zonen zwischen 9 % und 12 % über den Werten des Vorjahres. In den mit LW gekennzeichneten Richtwertzonen wurden zur Richtwertermittlung überwiegend Verkäufe von Ackerflächen herangezogen.

Zonennummer	Lage und weitere Merkmale	Richtwert in EUR/m ²
951	Elsen / Wewer - A 55	4,90
952	Sande / westlich SN - LW 35	3,70
953	Marienloh / östlich SN - LW 40	4,20
954	Dahl / Neuenbeken - LW 40	3,00
955	westlich Elsen -Bahnhof - GR 35	2,50
956	Benhausen / südl. Paderborn - LW 40	3,50

5.8 Werte für Waldflächen

Im Jahr 2014 wurden keine Verkaufsfälle von Waldflächen größer 1.000 m² registriert. Aus den zurückliegenden Jahren ergibt sich für Waldflächen, die größer als 1.000 m² sind, ein mittlerer Wert von 1,60 EUR/m² inkl. des Aufwuchses. Entsprechend der Preisentwicklung der landwirtschaftlichen Nutzflächen, ist auch für Waldflächen von einem gestiegenen Preisniveau auszugehen.

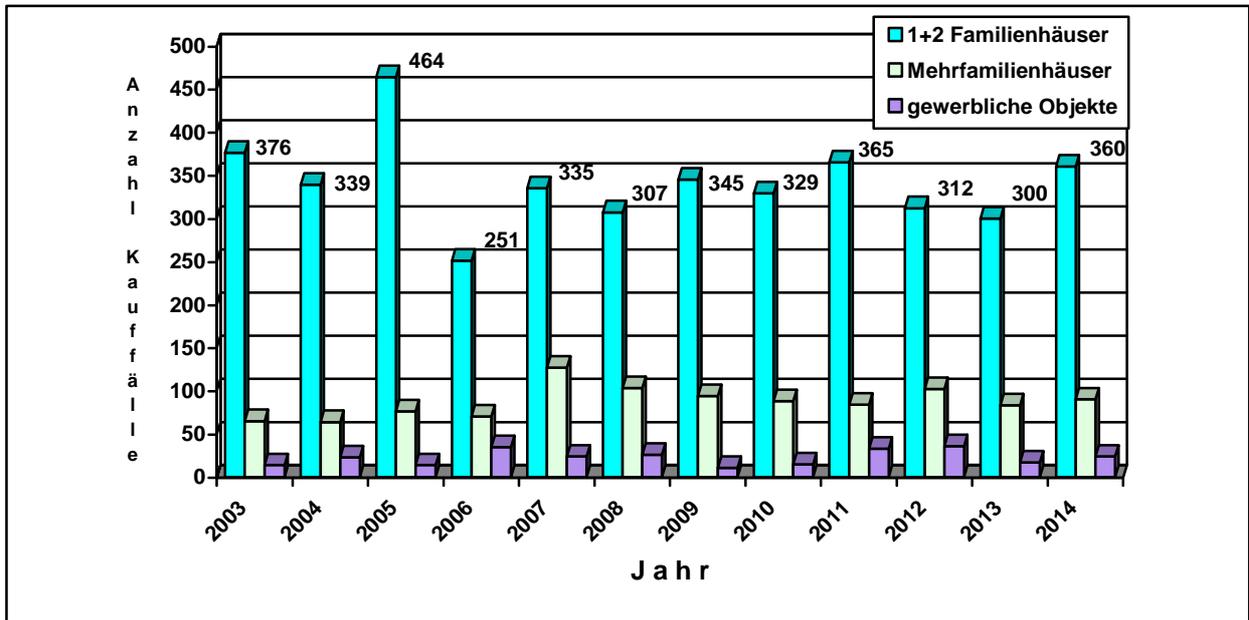
5.9 Bodenwerte für Wohngrundstücke im Außenbereich

Neben den in der Richtwertkarte dargestellten Richtwerten für Außenbereichswohnen gilt allgemein, dass für Wohngrundstücke im Außenbereich bis etwa 1.000 m² Größe rd. 40 % des oder der nächstgelegenen Bodenrichtwerte für Wohnbauland anzusetzen sind. Die Entfernung zum Siedlungsrand spielt für die konkrete Wertfindung eine untergeordnete Rolle; die Grundstücksgröße ist wertrelevant.

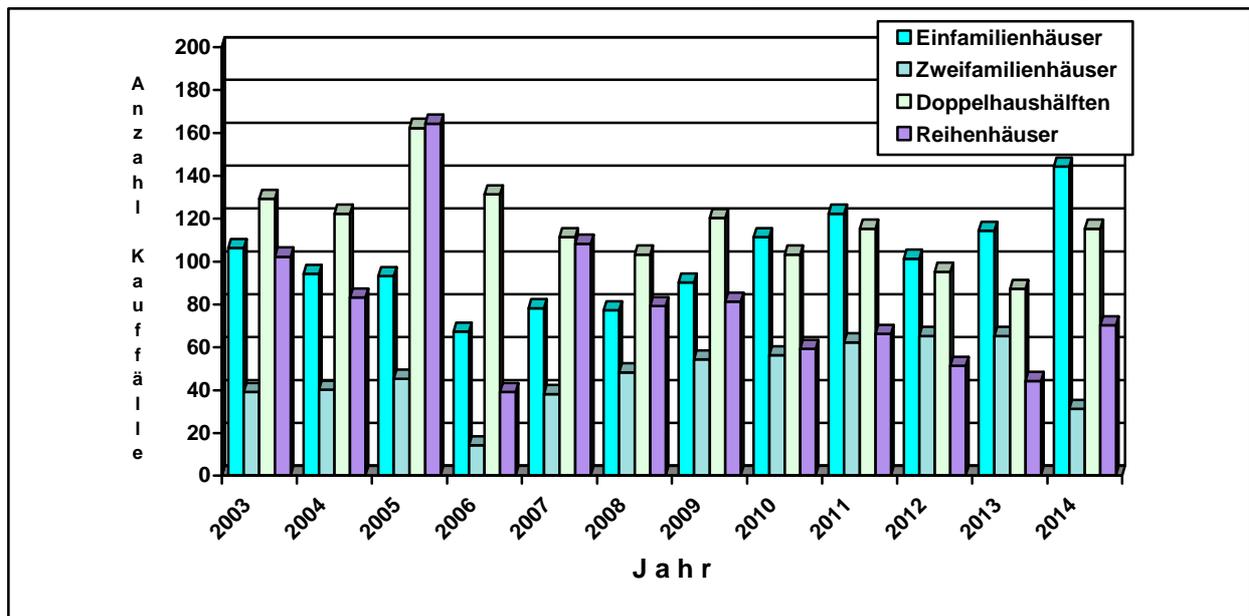
6. Bebaute Grundstücke

6.1 Kauffälle

Anzahl von Kauffällen bebauter Grundstücke – Entwicklung



Anzahl von Kauffällen bebauter Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke - Entwicklung



Die Kauffälle der Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Gebäudearten (in Klammern die Zahlen des Jahres 2013):

Art der Objekte	Kauffälle gesamt	davon Neubauten
Reihenhäuser	70 (44)	12 (9)
Doppelhaushälften	115 (87)	32 (26)
freistehende Einfamilienhäuser	144 (114)	2 (6)
Zweifamilienhäuser	31 (55)	1 (0)

6.2 Preise für ausgewählte Haustypen unterschiedlicher Baujahre

Grundstücke, die mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut sind, weisen keine signifikanten Preisunterschiede zwischen ein- und zweigeschossiger Bauweise auf. Die nachfolgende Tabelle bezieht sich, soweit nicht anders vermerkt, auf unterkellerte Gebäude, die einen normalen Bau- und Unterhaltungszustand aufweisen. Die Kaufpreise verstehen sich **inklusive Außenanlagen und Bodenwert jedoch ohne den Wert für Nebengebäude und Garagen**. Modernisierte Objekte wurden ggf. einer jüngeren Baujahresstufe zugeordnet.

Baujahr Gebäudetyp	1950 – 1974	1975 – 1994	1995 – 2012
EFH, freistehend - nicht unterkellert	250.900,- EUR	275.200,- EUR	347.100,- EUR 299.500,- EUR
Doppelhaushälfte - nicht unterkellert	188.800,- EUR	230.100,- EUR	222.300,- EUR 212.200,- EUR
Reihenhaus	163.000,- EUR	192.200,- EUR	178.500,- EUR
Zweifamilienhaus	241.600,- EUR	254.900,- EUR	365.300,- EUR
Mehrfamilienhaus	365.500,- EUR	398.000,- EUR	730.000,- EUR

Bei Neubauobjekten ist zu berücksichtigen, dass die Außenanlagen nur die Anschlusskosten für die privaten Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Strom, Wasser, Gas, Abwasser) umfassen, weitere Außenanlagen werden i. d. R. vom Käufer erstellt. Auch die Kosten für Maler- und Tapezierarbeiten sind in den Preisen für Neubauten nicht enthalten. Um eine aussagefähige Stichprobe zu erhalten, wurden überwiegend die Auswertejahre 2013 und 2014 zusammengefasst.

Baujahr Gebäudetyp	2013/2014 Neubauten
EFH, freistehend - nicht unterkellert	286.300,- EUR
Doppelhaushälfte - nicht unterkellert	290.000,- EUR 246.800,- EUR
Reihenhaus - nicht unterkellert	205.000,- EUR

Als Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind unter Punkt 8.2 (Seiten 22 bis 24) die in 2012/2013 gezahlten Preise je m² Wohnfläche ohne Bodenwertanteil und ohne den Wert von Nebengebäuden sowie Garagen für die verschiedenen Baujahresklassen und Gebäudetypen aufgeführt und ausgewertet.

Preisveränderungen gegenüber dem Auswertzeitraum 2012/2013

Für die Ermittlung der Preisveränderungen gegenüber dem Auswertzeitraum 2012/2013 zieht der Gutachterausschuss sowohl die vorgenannten durchschnittlichen Preise für ausgewählte Haustypen als auch die unter Punkt 8.2 ermittelten Gebädefaktoren für bebaute Grundstücke heran.

In der folgenden Tabelle sind für einige Haustypen und Baujahresstufen die so ermittelten Preisentwicklungen dargestellt. Dabei ergibt sich durch die Berücksichtigung der Preise von jeweils zwei Jahren – die Preise des Jahres 2013 sind damit sowohl im Auswertzeitraum 2012/2013 als auch im Auswertzeitraum 2013/2014 enthalten - eine Glättung der Preisentwicklung. Insgesamt sind die Preise für bebaute Grundstücke gestiegen. Soweit zwischen unterkellerten und nicht unterkellerten Objekten unterschieden werden konnte, stiegen die Preise für nicht unterkellerte Objekte stärker als für unterkellerte Objekte. Im Einzelnen ergibt sich folgendes Bild:

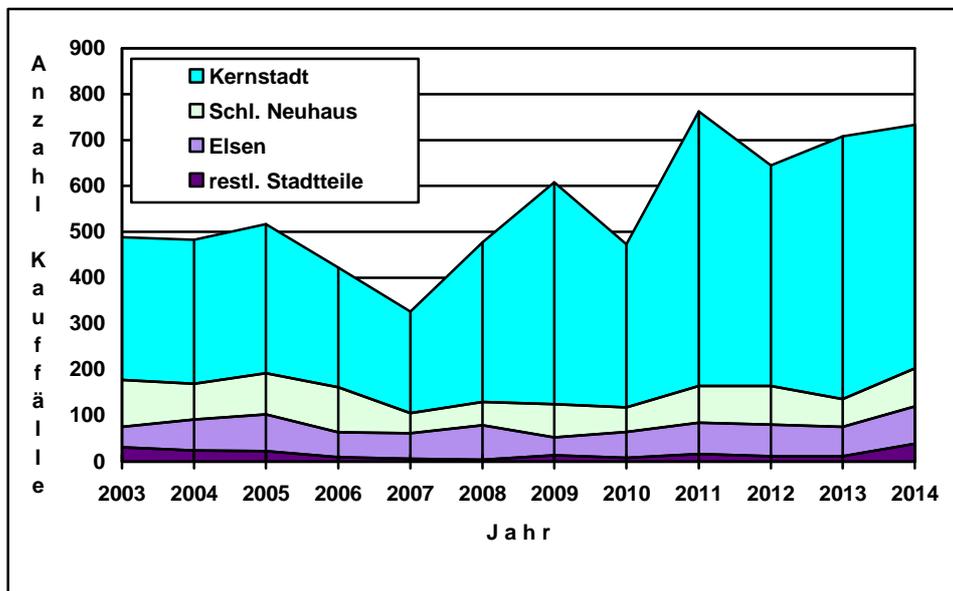
Art der Objekte	Baujahresstufe	Preisentwicklung
Reihenhäuser	1950 – 1974	+ 7 %
	1975 – 1994	+ 13 %
	1995 – 2012	+ 1 %
	Neubauten	+ 5 %
Doppelhaushälften	1950 – 1974	+ 18 %
	1975 – 1994	+ 13 %
	1995 – 2012	+ 3 %
	Neubauten	+ 8 %
Einfamilienhäuser	1950 – 1974	+ 15 %
	1975 – 1994	+ 0 %
	1995 – 2012	+ 11 %

Im Zwei- und Mehrfamilienhausbereich sind ebenfalls Preissteigerungen von rd. 5 % zu verzeichnen.

7. Eigentumswohnungen

7.1 Kauffälle

Eigentumswohnungen in der Kernstadt und den Stadtteilen - Entwicklung



Die Anzahl der eingegangenen Kaufverträge ist im Berichtszeitraum gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

Von den 807 (2013: 756) Kauffällen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs über Wohnungseigentum konnten 733 (2013: 708) Kauffälle ausgewertet werden, bei den übrigen Kauffällen fehlte für eine Auswertung notwendiges Datenmaterial.

Es ergibt sich folgende Verteilung der Kauffälle:

Erstverkäufe	32,3 % (2013: 40,1 %)
Weiterverkäufe	50,6 % (2013: 52,8 %)
Umwandlungen	17,1 % (2013: 7,1 %)

7.2 Preisniveau und Entwicklung

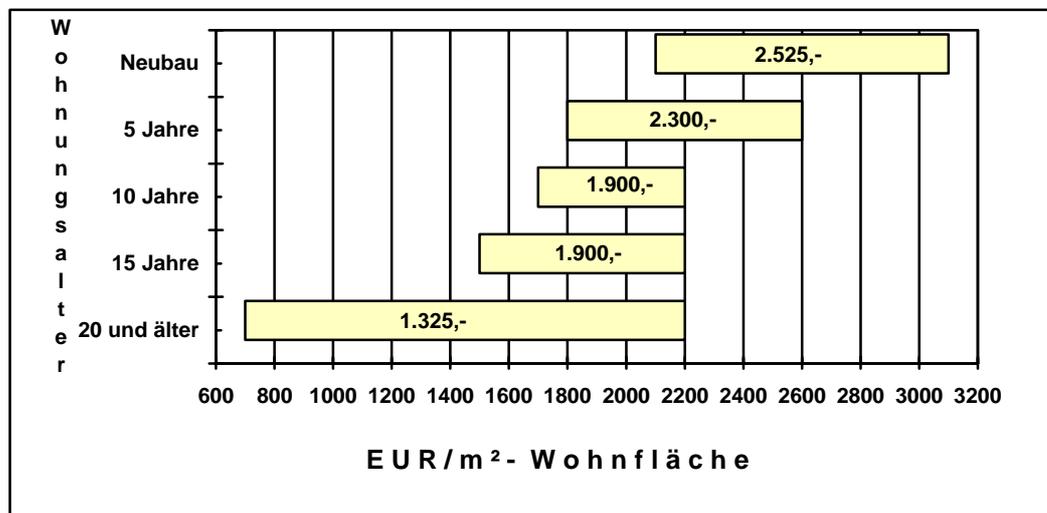
Für Eigentumswohnungen wurden als Vergleichsfaktoren „Durchschnittswerte je m² Wohnfläche“ ermittelt. Sie beziehen sich auf Wohnungen **in mittlerer bis guter Wohnlage** und beinhalten den anteiligen Bodenwert und die Einstellmöglichkeit für einen Pkw.

Besondere wertbestimmende Merkmale wie

- unmittelbares Umfeld der Wohnanlage
- Gebäudeart
- Lage der Wohnung innerhalb des Objektes
- Zuschnitt und Ausstattung sowie
- Größe der Wohnung

bewirken Abweichungen (Länge des Balkens) von den angegebenen Durchschnittswerten (Zahl im Balken).

Preisniveau von Eigentumswohnungen nach Altersklassen in der Kernstadt



Im Vergleich zum Vorjahr sind im Berichtszeitraum die Preise für Eigentumswohnungen in fast allen Baujahresklassen bestätigt worden. In den älteren Baujahresklassen sind höhere Preise gezahlt worden. Für 15 Jahre alte Eigentumswohnungen wurden im Berichtsjahr die gleichen Preise bezahlt, wie für 10 Jahre alte Wohnungen. Neubauten entstehen überwiegend in sehr guten Lagen.

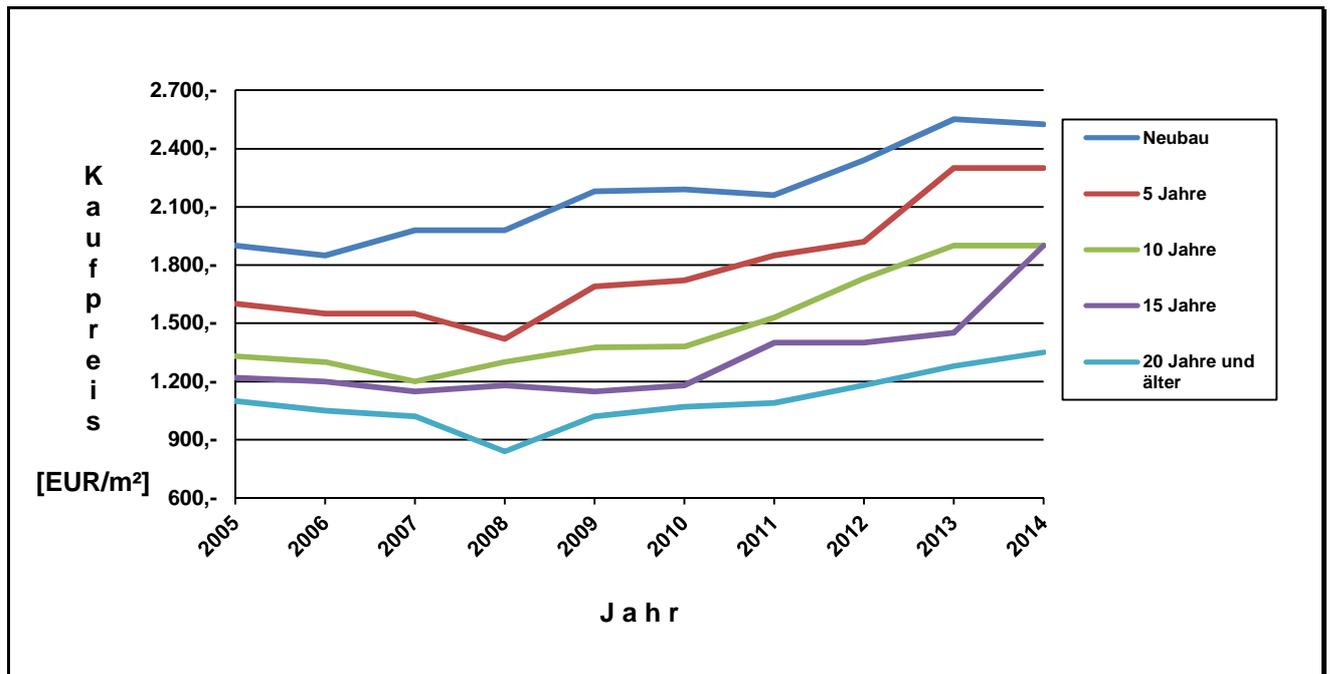
Das Preisniveau für Eigentumswohnungen in den Stadtteilen liegt in allen Baujahresklassen 200,- EUR/m² bis 250,- EUR/m² niedriger.

Die große Bandbreite der Verkaufspreise für Wohnungen der Baujahresklasse 20 Jahre und älter erklärt sich im Wesentlichen mit einem unterschiedlichen Instandhaltungs- und Modernisierungsgrad einzelner Anlagen und Wohnungen.

Einzelne ältere, größere Anlagen weisen Besonderheiten auf, so dass Verkäufe in diesen Anlagen bei der Auswertung nicht berücksichtigt wurden. Die Preise in derartigen Anlagen liegen z.T. deutlich unter der ausgewiesenen Spanne.

Weitere Angaben zu Eigentumswohnungen in kleinen Wohnanlagen sind unter Punkt 8.4 (Seite 28) ausgeführt.

Preisentwicklung von Eigentumswohnungen



8. Erforderliche Daten für die Wertermittlung (§ 12 GAVO NRW)

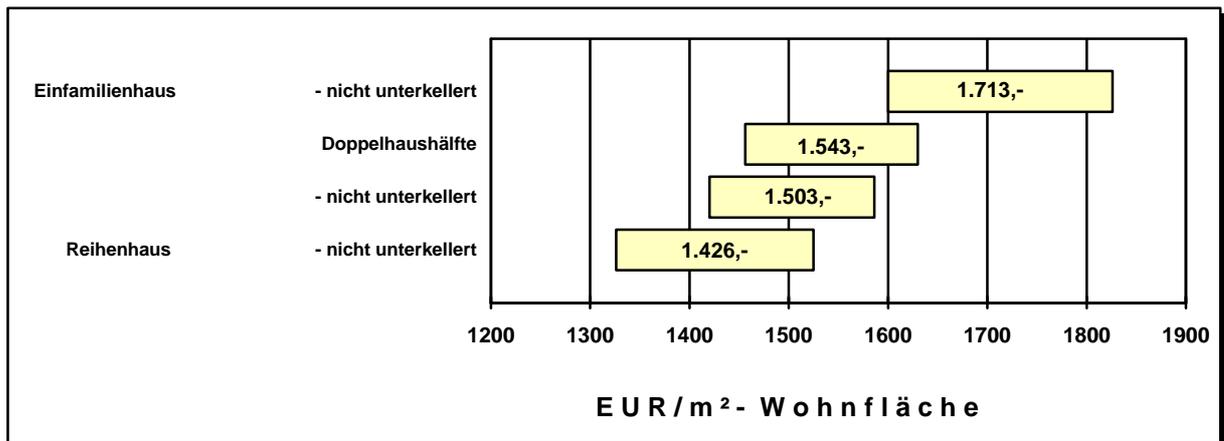
8.1 Bodenpreisindexreihen (1995 = 100) für Wohnbauland abgeleitet aus den Bodenrichtwerten

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Veränd. 13/14
Kernstadt	150,0	152,5	157,0	157,6	160,6	158,8	155,6	150,3	154,4	155,5	161,6	168,0	177,1	+5,4%
Schloß Neuhaus	169,0	169,3	176,6	177,4	179,0	169,3	164,2	161,9	168,1	167,4	175,2	180,0	185,8	+3,2%
Marienloh	170,3	190,6	189,0	189,0	194,1	189,1	186,6	177,9	185,4	187,7	193,9	201,1	204,7	+1,8%
Sande	223,0	228,3	233,3	233,3	242,9	236,2	230,8	221,2	230,5	230,5	229,3	232,3	240,0	+3,3%
Elsen	160,3	164,6	164,0	165,0	166,6	162,0	155,1	146,7	147,7	150,2	160,4	169,1	179,4	+6,1%
Wewer	170,0	170,1	174,1	174,1	175,0	175,5	173,6	166,1	171,0	169,6	170,9	170,4	171,6	0,7%
Benhausen	173,7	179,1	189,8	189,8	192,5	187,1	195,2	184,4	192,5	195,1	200,2	203,2	220,3	+8,4%
Neuenbeken	150,6	150,6	177,5	177,5	167,2	161,7	163,1	158,3	165,1	168,9	168,9	176,7	178,3	+0,9%
Dahl	244,4	244,4	266,4	266,4	274,6	266,2	255,8	249,1	259,3	259,3	261,4	271,9	287,4	+5,7%
Paderborn	162,3	165,2	170,0	170,7	173,1	169,3	165,4	159,9	164,5	165,4	171,7	176,5	184,8	+4,7%

8.2 Gebädefaktoren für bebaute Grundstücke

Dargestellt ist jeweils der „Preis je m² Wohnfläche“ ohne Bodenwertanteil und ohne Wert von Garagen aber einschließlich Außenanlagen. Dabei erfolgt die Ermittlung des Bodenwertes nach den unter Ziffer 8.3 – Sachwertfaktoren – beschriebenen Modell. Soweit nicht anders vermerkt wurden teil- bzw. voll unterkellerte Objekte ohne Flachdach berücksichtigt. Zur Anwendung der Vergleichsfaktoren wird auf die Ausführungen auf den folgenden Seiten verwiesen. Um eine aussagefähige Stichprobe zu erhalten, sind die Auswertejahre 2013 und 2014 zusammengefasst worden. In den Tabellen entspricht die Zahl im Balken dem Mittelwert der Stichprobe. Die Länge des Balkens stellt die statistische Unsicherheit dieses Mittelwertes dar.

Freistehende Einfamilienhäuser (EFH), Doppelhaushälften (DHH) und Reihenhäuser (RH) - Neubau

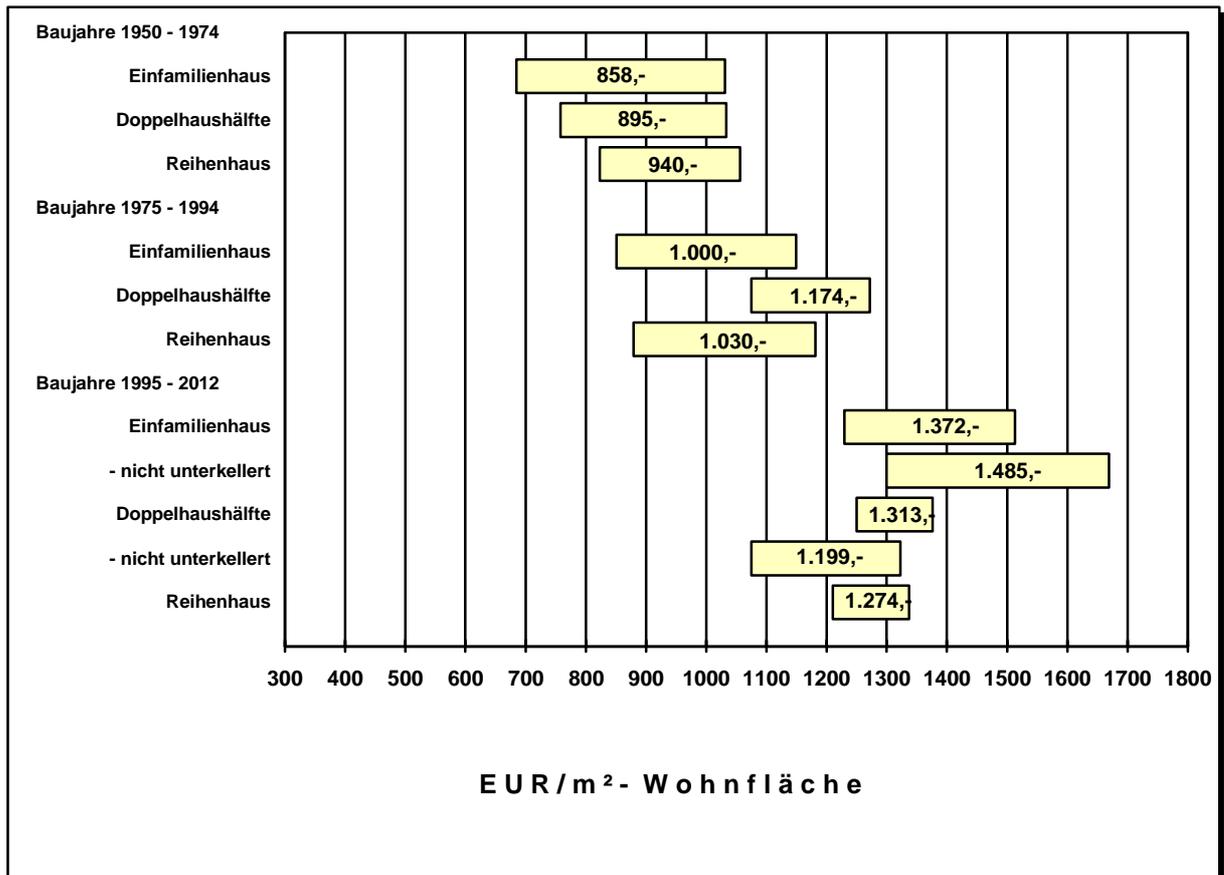


Bei Neubauobjekten ist zu berücksichtigen, dass die Außenanlagen nur die Anschlusskosten für die privaten Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Strom, Wasser, Gas, Abwasser) umfassen, weitere Außenanlagen werden i. d. R. vom Käufer erstellt. Auch die Kosten für Maler- und Tapezierarbeiten sind in den Preisen für Neubauten nicht enthalten.

Wertbestimmende Merkmale der einzelnen Gebäudekategorien – Neubau

Altersklasse	Gebäudeart	Anzahl Kauffälle	Mittelwerte		
			Wohnfläche [m ²]	Größe des Grundstücks [m ²]	Bodenwert [EUR /m ²]
Neubau	Einfamilienhaus - nicht unterkellert	4	128	298	245,-
	Doppelhaushälften - nicht unterkellert	10	150	272	219,-
		27	130	298	195,-
	Reihenhäuser - nicht unterkellert	5	123	207	148,-

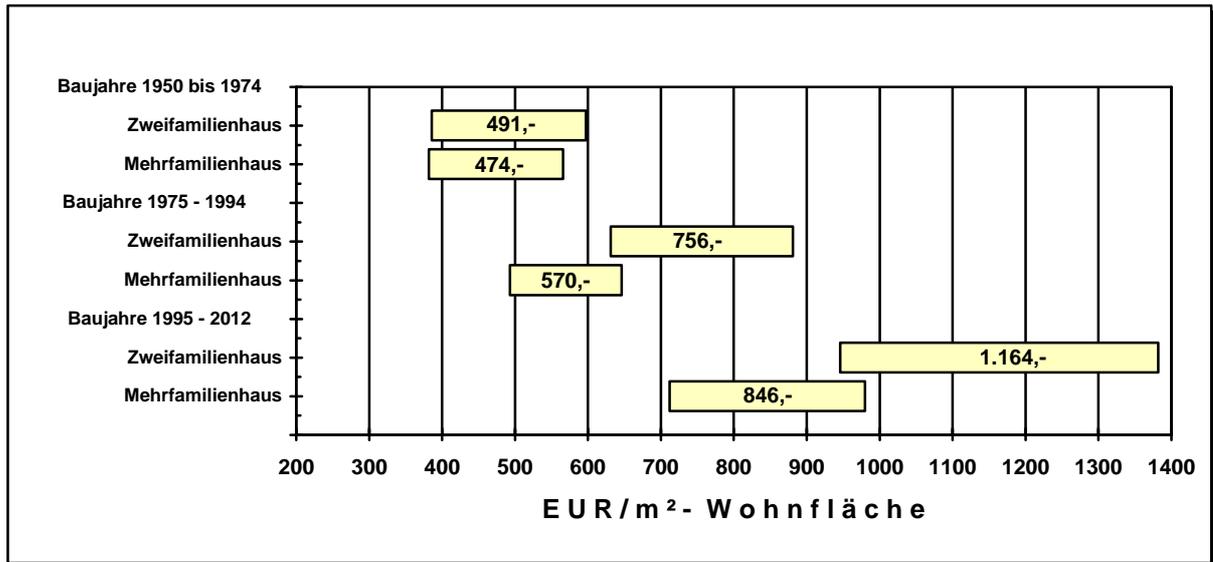
Freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser – ältere Baujahre



Wertbestimmende Merkmale der einzelnen Gebäudekategorien – ältere Baujahre

Altersklasse	Gebäudeart	Anzahl Kauffälle	Mittelwerte			
			Baujahr	Wohnfläche [m ²]	Größe des Grundstücks [m ²]	Bodenwert [EUR /m ²]
Baujahr 1950-1974	Einfamilienhäuser	31	1964	147	735	181,-
	Doppelhaushälften	10	1963	109	454	206,-
	Reihenhäuser	7	1968	104	250	273,-
Baujahr 1975-1994	Einfamilienhäuser	24	1980	147	643	199,-
	Doppelhaushälften	12	1985	137	385	191,-
	Reihenhäuser	8	1983	127	286	226,-
Baujahr 1995-2012	Einfamilienhäuser	6	2001	183	571	179,-
	- nicht unterkellert	10	2007	148	556	178,-
	Doppelhaushälften	16	2000	130	293	185,-
	- nicht unterkellert	13	2003	136	309	170,-
	Reihenhäuser	9	2000	113	161	224,-

Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser



Wertbestimmende Merkmale der einzelnen Gebäudekategorien

Altersklasse	Gebäudeart	Anzahl Kauffälle	Mittelwerte			
			Bau- jahr	Wohn- / Nutzfläche [m²]	Größe des Grundstücks [m²]	Boden- wert [EUR/m²]
Baujahr 1950-1974	Zweifamilienhäuser	22	1965	187	720	211,-
	Mehrfamilienhäuser	20	1963	430	649	270,-
Baujahr 1975-1994	Zweifamilienhäuser	15	1978	180	640	183,-
	Mehrfamilienhäuser	8	1982	381	740	235,-
Baujahr 1995- 2012	Zweifamilienhäuser	3	2001	236	697	174,-
	Mehrfamilienhäuser	4	2001	609	816	254,-

In den Mehrfamilienhausobjekten sind auch gewerblich bzw. geschäftlich genutzte Flächen enthalten.

Die Anwendung der auf den Seiten 22 bis 24 zusammengestellten Gebädefaktoren für die Bewertung eines Objektes hängt wesentlich davon ab, ob die sog. wertbestimmenden Merkmale des zu bewertenden Objektes mit den Merkmalen der Stichprobe übereinstimmen. Dies kann bezüglich Baujahr, Wohn-/Nutzfläche, Grundstücksgröße und Bodenwert je m² anhand der vorstehenden Tabellen überprüft werden.

Aus statistischen Untersuchungen ist bekannt, dass insbesondere der Gesamtbodenwert (Grundstücksgröße x Bodenwert je m²) und das Baujahr einen hohen Einfluss auf den Vergleichsfaktor „Preis je m² Wohnfläche ohne Bodenwertanteil und ohne Wert von Garagen“ haben. Weichen die diesbezüglichen Merkmale des zu bewertenden Objektes von den Angaben der o. a. Tabellen ab, müssen auch die Vergleichsfaktoren angepasst werden. Beim Baujahr ist der Zusammenhang „jüngeres Baujahr = höherer Vergleichsfaktor“ offensichtlich. Ist dagegen der Gesamtbodenwert des Bewertungsobjektes höher als der Wert, der sich nach den o. a. Tabellen ergibt, ist der Vergleichsfaktor zu verringern und umgekehrt. Bei Ableitung des Bodenwertes sind die unter Punkt 5.3 bzw. Punkt 5.5 dargestellten und erläuterten WGFZ bzw. GFZ-Umrechnungskoeffizienten anzuwenden.

8.3 Sachwertfaktoren

Für die Verkehrswertermittlung von Einfamilienhäusern (mit Einliegerwohnung, Doppelhaushälften und Reihenhäuser) und Zwei- und Dreifamilienhäusern wird neben dem Vergleichswertverfahren auch das Sachwertverfahren angewendet. Der Wert der baulichen Anlagen - wie Gebäude, Außenanlagen und Garagen- bzw. Nebengebäude - wird aus den Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) unter Berücksichtigung der Ausstattung und einer Alterswertminderung, getrennt vom Bodenwert ermittelt. Die Summe aus dem Wert der baulichen Anlagen ergibt mit dem Bodenwert den Sachwert des Grundstücks, bei dem zunächst die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt unberücksichtigt sind. Für die sachgerechte Ermittlung des Verkehrswertes aus dem Sachwertverfahren ist daher die Anwendung eines marktorientierten Zu- oder Abschlags (*Sachwertfaktor*) gemäß § 14 Abs. 2 ImmoWertV von Bedeutung.

Sachwertberechnungen werden sowohl zur Bewertung eines Einzelobjektes als auch bei der Kaufpreisauswertung zur Bestimmung der Sachwertfaktoren durchgeführt. In beiden Fällen ist nach dem gleichen Modell vorzugehen. Ermittelt werden diese Sachwertfaktoren aus dem vorliegenden Kaufpreismaterial, indem der Sachwert der Objekte mit deren Kaufpreisen ins Verhältnis gesetzt wird. Es wurden die ausgewerteten Kauffälle aus den Jahren 2013 und 2014 und vereinzelt aus dem Jahr 2012 herangezogen, bei denen Objekte verkauft wurden, deren Bebauung nach 1945 erfolgte. Kauffälle mit besonderen objektspezifischen Merkmalen wurden nicht berücksichtigt.

Die Sachwerte der ausgewerteten Kauffälle wurden auf Grundlage des „**Modells zur Ableitung der Sachwertfaktoren der AGVGA NRW**“ vom 16.07.2013 (siehe www.boris.nrw.de) **ermittelt, die wiederum auf der Sachwertrichtlinie (SW – RL) vom 09.09.2012 fußt**. Dieses Modell ist anzuhalten, damit die Sachwertfaktoren sachgerecht angewendet werden können. Es ist aber notwendig, die nachfolgend aufgeführten Abweichungen bzw. Ergänzungen von diesem Modell bei der Ermittlung der Sachwerte zu beachten:

- **Bodenwertermittlung:**
Gemäß § 16 Abs. 1 ImmoWertV ist der Bodenwert eines Grundstücks ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen zu ermitteln. Nach Abs. 4 ist jedoch ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der maßgeblichen d. h. realisierbaren Nutzung zu berücksichtigen. Entsprechend dieser Vorgabe wird die maßgebliche (= maximal realisierbare) wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) mit der tatsächlichen WGFZ verglichen. Sobald die Differenz aus maßgeblicher und tatsächlicher WGFZ mehr als 0,2 beträgt und das Gebäude nicht älter als 40 Jahre ist, wird die tatsächlich niedrigere Ausnutzung wertmäßig berücksichtigt. Dazu wird zuerst der Bodenwert auf Grundlage der tatsächlichen Ausnutzung ermittelt. Der so ermittelte Bodenwert wird anhand der WGFZ-Umrechnungskoeffizienten auf die maßgebliche höhere Ausnutzung umgerechnet. Die Differenz zwischen den so bestimmten Bodenwerten wird mit Hilfe des Liegenschaftszinssatzes für die tatsächliche Nutzung (z. B. für EFH = 2,8 %) abgezinst. Der Zeitraum bestimmt sich nach der Restnutzungsdauer des Gebäudes, wobei abweichend von den üblicherweise angesetzten 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer (GND) hier nur eine GND von 70 Jahren angehalten wird. Diesem Vorgehen liegt der Gedanke zugrunde, dass auf Grund des knappen Angebotes an Bauland ein minderausgenutztes Grundstück eher für

eine Neubebauung freigelegt wird. Bei einem zum Bewertungsstichtag 30 Jahre alten Gebäude erfolgt die Abzinsung der Bodenwertdifferenz also über 40 Jahre und nicht über die im Sachwertverfahren angesetzte Restnutzungsdauer von 50 Jahren. Die Summe aus dem Bodenwert für die tatsächliche Ausnutzung und dem abgezinsten Differenzbetrag ergibt den Bodenwert des Grundstücks.

- Für Zwei- und Dreifamilienhäuser ist unabhängig von der Bauweise ein Zuschlag zu den Kostenkennwerten von 5 % vorzunehmen. Das zweite Bad im Objekt führt dann aber nicht zu einem gehobenen Gebäudestandard; vielmehr werden die Beschreibungen des Gebäudestandards in der Anlage 2 je Wohneinheit verstanden.
- Die Anlage 3 des AGVGA-Modells findet keine Anwendung. Die Gesamtnutzungsdauer der Sachwertobjekte ist vielmehr einheitlich mit 80 Jahren anzuhalten.
- Die Anlage 5 des AGVGA-Modells wird nur in Teilen berücksichtigt.
Bei nicht ausgebauten Dachgeschossen entfällt eine Berücksichtigung eines vorhandenen Dremfels (Ziffer 1.3). Dieser Sachverhalt hat immer Auswirkungen auf die Nutzbarkeit eines nicht ausgebauten Dachgeschosses und wird daher bei der Wahl eines entsprechenden Zu- oder Abschlages gemäß Ziffer 1.2 berücksichtigt.
Bei ausgebauten Dachgeschossen wird nicht ein laut Ziffer 2.1 der Anlage 5 gestaffelter Abschlag für einen fehlenden Dremfel angehalten, sondern ein einheitlicher Abschlag von 2 % berücksichtigt.
Ein Spitzbodenausbau (Ziffer 2.2) wird nicht über Zuschläge zu den entsprechenden Kostenkennwerten gewürdigt, sondern wird nach Herstellungskosten kalkuliert und als Sonderbauausführung berücksichtigt.
Auch Staffelgeschosse führen abweichend zu Ziffer 2.3 der Anlage 5 zu keiner Erhöhung des Kostenkennwertes. Das Staffelgeschoss wird, soweit es über ein Flachdach bzw. flach geneigtes Dach verfügt, als Flachdachgebäude bewertet, wobei das Staffelgeschoss bei der Anzahl der Geschosse mitzurechnen ist. Gegebenenfalls ist der zusätzliche Aufwand im Dachterrassenbereich als Sonderbauausführung zu berücksichtigen, soweit diese Flächen nicht in der Bruttogrundfläche (BGF) enthalten sind.
- Die in der Anlage 7 des AGVGA-Modells enthaltenen Orientierungswerte für in der BGF nicht erfassten Bauteile entsprechen nicht den Paderborner Baukosten. Die Höhe der Ansätze ist deutlich zu reduzieren.
- Der Wert von Außenanlagen entspricht dem Wert der Anschlusskosten zuzüglich eines nach dem Alter, dem Umfang und dem absoluten Bodenwert gestaffelten Zuschlags für die sonstigen Außenanlagen.

Die statistische Analyse zeigt, dass der Gesamtsachwert und der Lagewert – ausgedrückt durch den zonalen Bodenrichtwert - einen signifikanten Einfluss auf den Sachwertfaktor haben. Dementsprechend wurden die Sachwertfaktoren gegliedert.

Sachwertfaktoren

In Klammern ist die Zahl der für die Auswertung herangezogenen Vergleichswerte angegeben. Damit ist eine Abschätzung der statistischen Sicherheit der Werte möglich.

Doppelhaushälften und Reihenhäuser		Bodenrichtwerte [EUR/m ²]				
		≤ 175,-	≤ 200,-	≤ 250,-	≤ 300,-	> 300,-
Sachwerte [EUR]	≤ 150.000,-			1,05 (6)		
	≤ 200.000,-	0,95 (6)	0,84 (8)	0,98 (17)	1,08 (6)	1,19 (3)
	≤ 250.000,-	0,86 (8)		0,99 (14)	1,15 (3)	
	≤ 300.000,-	0,81 (6)	0,88 (2)	0,96 (11)		
	> 300.000,-	0,80 (1)		0,82 (6)		

Ein- und Zwei- familienhäuser		Bodenrichtwerte [EUR/m ²]				
		≤ 175,-	≤ 200,-	≤ 250,-	≤ 300,-	> 300,-
Sachwerte [EUR]	≤ 200.000,-	1,12 (4)		1,04 (7)	0,95 (2)	
	≤ 250.000,-	0,67 (6)	0,87 (2)	0,84 (9)	0,94 (8)	1,06 (7)
	≤ 300.000,-	0,84 (8)	0,93 (6)	0,88 (17)		
	≤ 350.000,-	0,71 (4)	0,84 (6)	0,78 (10)	0,91 (3)	0,93 (7)
	≤ 400.000,-	0,72 (3)	0,74 (8)	0,86 (7)		
	> 400.000,-	0,65 (6)	0,73 (6)	0,78 (11)	0,86 (1)	0,88 (4)

Die Sachwertfaktoren sind entsprechend der Höhe des Sachwertes und des für die jeweilige Lage geltenden Richtwertes aus der vorstehenden Tabelle zu bestimmen. Die Einstufung erfolgt nach den zonalen Bodenrichtwerten, auch wenn der Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks z.B. wegen Ausnutzungsanpassungen davon abweicht.

8.4 Vergleichspreise von Eigentumswohnungen in kleinen Wohnanlagen

Eigentumswohnungen in Gebäuden mit **4 bis 16 Wohneinheiten** und **je 60 m² bis 100 m² Wohnfläche** sind der am häufigsten nachgefragte Wohnungstyp.

In der nachfolgenden Tabelle sind Preise und Merkmale dieses Teilmarktes aus dem ganzen Stadtgebiet aufgeführt. Die Preise beinhalten den anteiligen Bodenwert und die Einstellmöglichkeit für einen Pkw.

Wohnungseigentum	Anzahl Kauffälle	Baujahr	ØWohnfläche [m ²]	ØPreis/m ² -Wohnfläche [EUR/m ²]	statistische Genauigkeit
Erstverkauf	89	Neubau	79	2.465,-	± 234,-
Weiterverkauf	24	2000 - 2012	87	1.800,-	± 211,-
	31	1990 - 1999	77	1.555,-	± 194,-
	13	1980-1989	78	935,-	± 174,-
	42	1970-1979	73	1.485,-	± 125,-
	17	1960-1969	71	1.140,-	± 399,-
	14	bis 1959	75	1.550,-	± 258,-

8.5 Liegenschaftszinssätze/Ertragsfaktoren

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert einer Liegenschaft im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er gilt als Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals und ist somit nicht mit dem Kapitalmarktzins gleichzusetzen. Liegenschaftszinssätze werden für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke abgeleitet. Die Ermittlung des Zinssatzes erfolgt auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen, entsprechenden Reinerträgen und unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer.

Für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze und der Ertragsfaktoren wurden die Kauffälle der Auswertjahre 2013 und 2014 berücksichtigt. Die Berechnung der Zinssätze erfolgte vorrangig (soweit vorhanden) auf Grundlage von tatsächlich erzielten Mieten, sofern der Mietspiegel deren Nachhaltigkeit bestätigte. Weiterhin wurde die Nettokaltmiete aus dem seit 01.01.2015 gültigen Mietspiegel der Stadt Paderborn und bei gewerblichen Immobilien aus Veröffentlichungen des IVD und der IHK abgeleitet. Im Rahmen der Mietspiegelerstellung sind erstmalig auch Neubaumieten erfasst worden. Für die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes für Eigentumswohnungen im Erstverkauf ist eine Mietpreisspanne von 7,00 EUR/m² bis 8,00 EUR/m² angehalten worden.

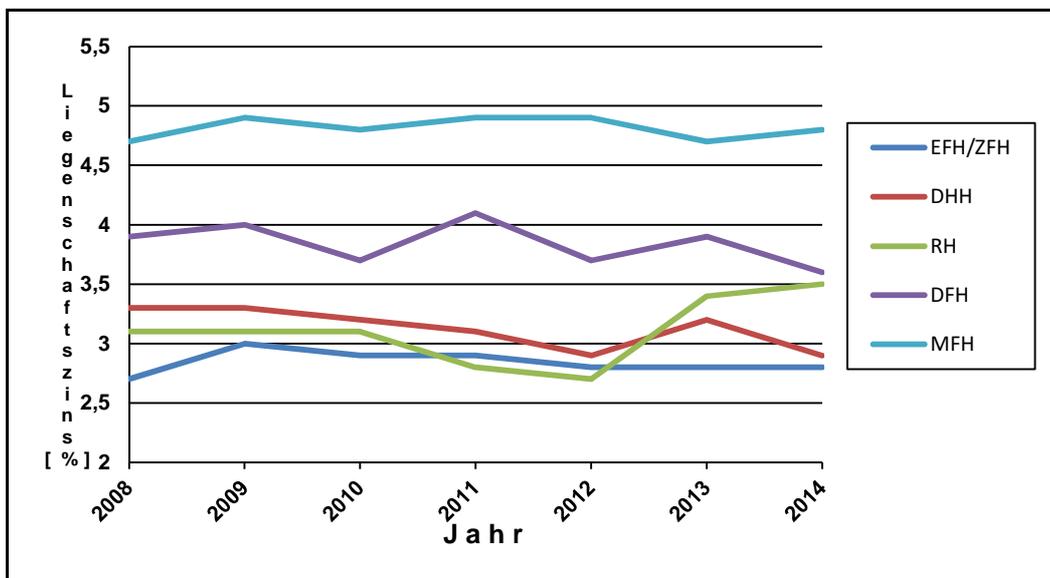
Bei Wohngebäuden wurden nur Objekte berücksichtigt, die eine Restnutzungsdauer von mehr als 25 Jahren aufweisen.

Ertragsfaktoren geben das Verhältnis vom Kaufpreis zum Jahresrohertrag, ermittelt aus Nettokaltmieten, wieder. Der Quotient sagt aus, nach wie viel Jahren der Kaufpreis einer Immobilien durch den Jahresrohertrag gedeckt wird. Bei den angegebenen Ertragsfaktoren handelt es sich um Mittelwerte.

Für einzelne ältere, größere Eigentumswohnanlagen weichen in der Kategorie 20 Jahre und älter die Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren erheblich von den Mittelwerten ab.

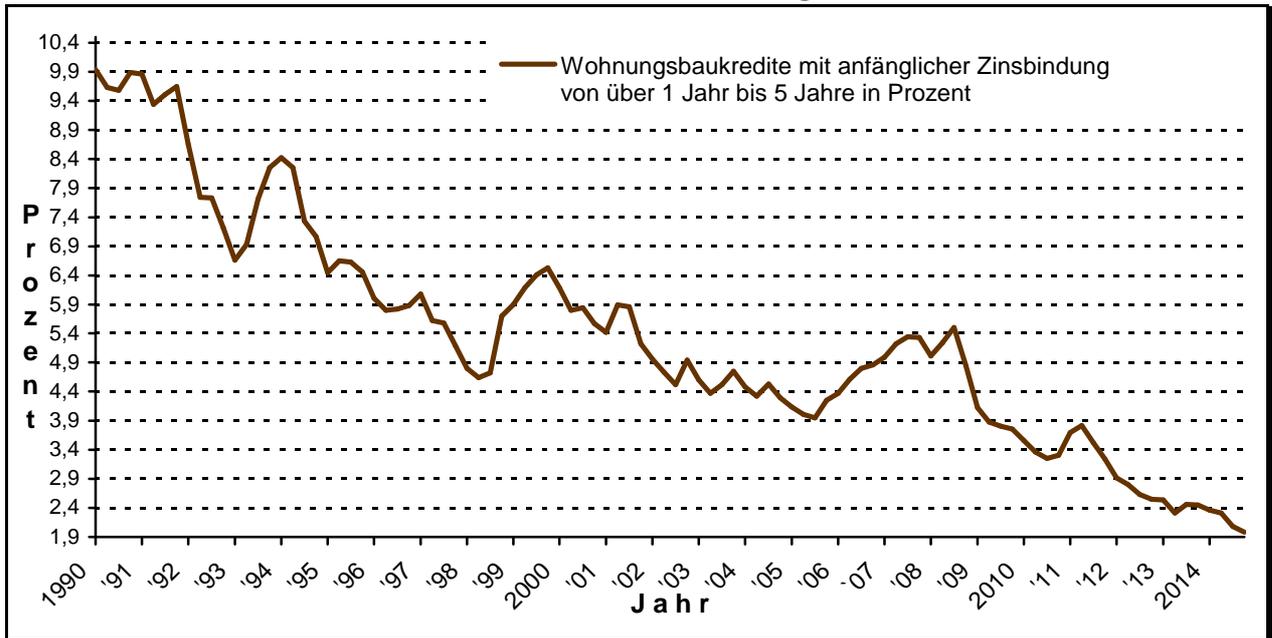
Objektart	Liegenschaftszinssatz [%] und statistische Genauigkeit	Ertragsfaktor
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	2,8 ± 0,6	23
Doppelhaushälften	2,9 ± 0,7	24
Reihenhäuser	3,5 ± 0,6	21
Dreifamilienhäuser	3,6 ± 0,9	18
Mehrfamilienhäuser inkl. gewerblicher Anteil bis 20% des Jahresrohertrages	4,8 ± 1,1	14
gemischt genutzte Gebäude gewerblicher Anteil über 20% des Jahresrohertrages	5,3 ± 1,3	13
Büro- und Geschäftshäuser	5,9 ± 0,9	13
Gewerbe-/Industrieobjekte	6,7 ± 1,2	12
Eigentumswohnungen		
- Erstverkauf	3,0 ± 0,4	26
- 5 bis 15 Jahre alt	3,1 ± 0,4	25
- 20 Jahre und älter	3,8 ± 0,6	17

Entwicklung der Liegenschaftszinssätze



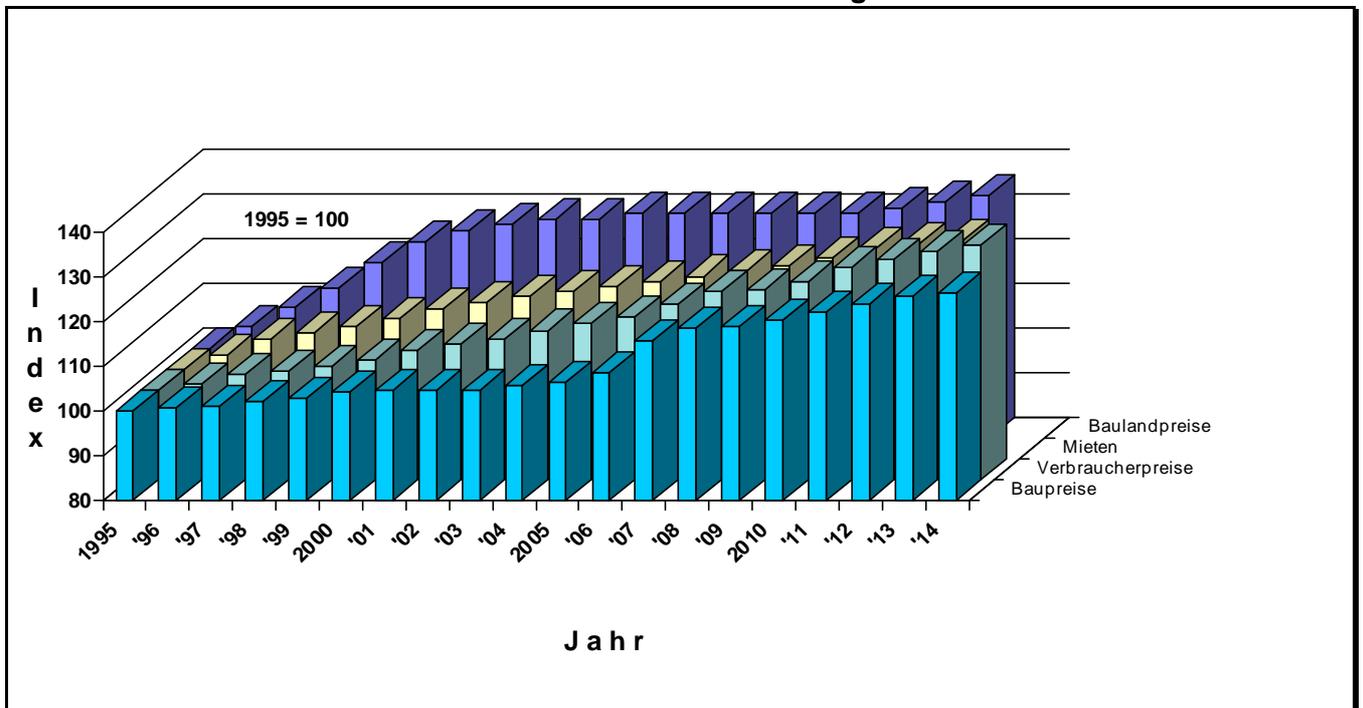
9. Rahmendaten

Zinsentwicklung



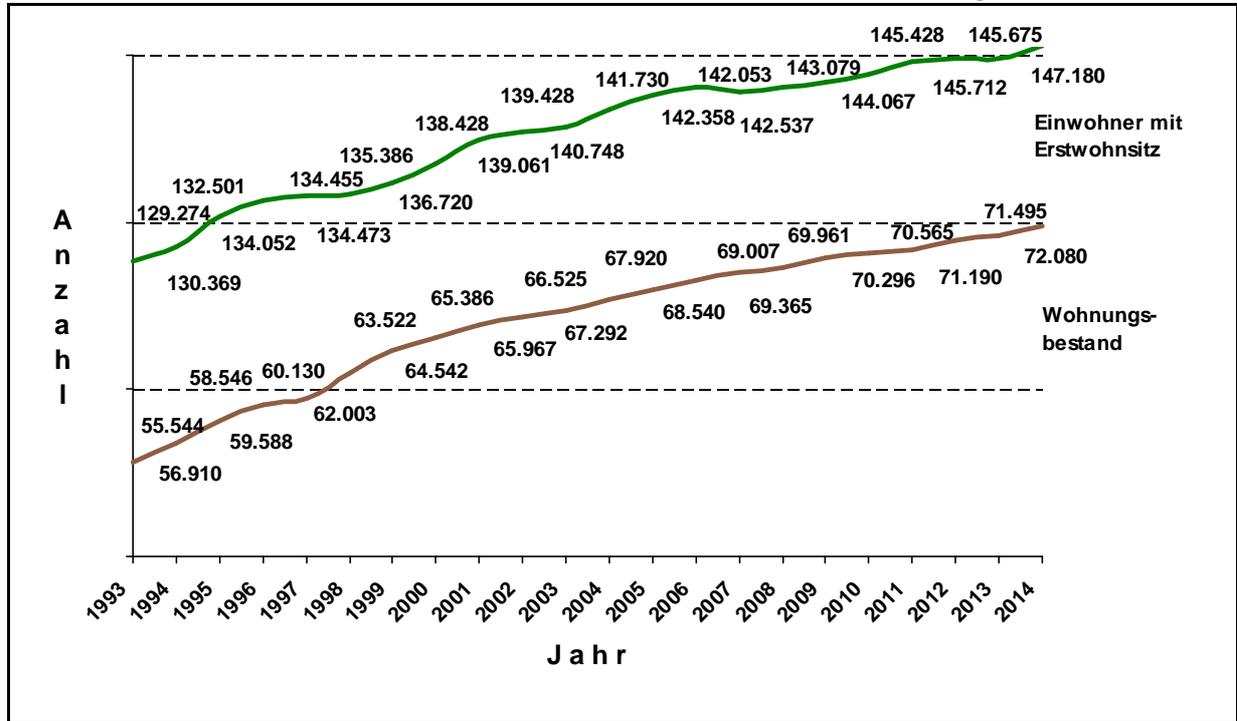
Quelle: Monatsberichte der Deutschen Bundesbank
(die Zinsermittlung wird seit 2003 auf einer anderen Datengrundlage ermittelt)

Rahmendaten NRW - Entwicklung -



Quelle: Information und Technik NRW; Geschäftsbereich Statistik
Oberer Gutachterausschuss NRW

Strukturdaten der Stadt Paderborn - Entwicklung



Quelle: Referat Statistik

10. Sonstige Angaben

10.1 Grundstücksmarkt im übrigen Gebiet des Kreises Paderborn

Für das übrige Kreisgebiet des Kreises Paderborn ist ein eigener Gutachterausschuss zuständig. Auch dieser Gutachterausschuss gibt einen Grundstücksmarktbericht heraus und ermittelt und beschließt Bodenrichtwerte. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn wurde beim Amt für Geoinformation, Kataster und Vermessung des Kreises eingerichtet. Die Anschrift lautet:

Aldegreverstraße 10-14, 33102 Paderborn.

Ansprechpartner ist u.a. Herr Franz Josef Brinkmann (Tel. 05251 – 308 933).

Internetadresse: www.kreis-paderborn.de/gutachterausschuss

10.2 Überregionaler Grundstücksmarkt und landesweites Bodenrichtwertinformationssystem

Zur Optimierung der Markttransparenz werden in **BORISplus**, dem zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landes Nordrhein Westfalen, verschiedene Anwendungen im Internet bereitgestellt.

Neben den flächendeckend abgeleiteten Bodenrichtwerten und den Grundstücksmarktberichten, ist dies insbesondere eine allgemeine Preisauskunft zu Wohnimmobilien, soweit die entsprechenden Kauffalldaten aufbereitet wurden.

Internetadresse: www.boris.nrw.de

10.3 Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn

Vorsitzender

Dipl.-Ing. Johannes Leßmann

Stellvertretender Vorsitzender

Dipl.-Ing. Rainer Ahmann

Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter

Dipl.-Ing. Michael Klosson

Dipl.-Ing. Axel Gurok

Dipl.-Ing. Josef Werner

Ehrenamtliche Gutachter

Dipl.-Ing. Rudolf Becker

Dipl.-Ing. Jytte Droste

Dipl.-Ing. Johannes Glahn

Dipl.-Ing. Bernhard Grebe

Dipl.-Ing. Birgit Reineke

Dipl.-Ing. agr. Egmont Rudolphi

Dipl.-Ing. Martina Tebel

Dipl.-Ing. Hubert Wewer

Vertreter des Finanzamtes

ORRin Meike Uhle

Stellvertreter:

Dipl.-Finanzwirt Dirk Voigt

Stadt Paderborn

Der Bürgermeister



Mietspiegel

für Altbauwohnungen und freifinanzierte Neubauwohnungen im Stadtgebiet Paderborn gemäß dem Gesetz zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechtes (vom 19. Juni 2001)

Gültig ab 01. Januar 2015

Herausgeber : Stadt Paderborn

Mitgewirkt haben: Haus- und Grundeigentümerverein Paderborn e.V.
Haus- und Grund Schloß Neuhaus e.V.
Mieterbund Ostwestfalen-Lippe e.V.

Baujahr	Miete je m ²
bis 31.12.1971	4,35 EUR – 6,40 EUR
vom 01.01.1972 bis 31.12.1982	4,50 EUR – 5,90 EUR
vom 01.01.1983 bis 31.12.1991	4,65 EUR – 6,40 EUR
vom 01.01.1992 bis 31.12.2000	5,00 EUR – 6,65 EUR
vom 01.01.2001 bis 31.12.2012	4,80 EUR – 7,20 EUR

I. Allgemeines

Der Mietspiegel bietet den Vertragsparteien die Möglichkeit, die Miete im Rahmen der ortsüblichen Entgelte eigenverantwortlich zu vereinbaren. Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in Paderborn für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten vier Jahren vereinbart wurde.

Gemäß dem Gesetz zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechtes (vom 19. Juni 2001, letzte Änderung 11. März 2013) ist das Mieterhöhungsverfahren in den §§ 558 ff BGB neue Fassung geregelt. Danach kann der Vermieter die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn

1. die bisherige Miete seit 15 Monaten unverändert ist (ausgenommen Mieterhöhungen bei Modernisierung, Veränderungen der Betriebskosten),
2. der verlangte Mietzins die in Paderborn üblichen Entgelte, die in den letzten vier Jahren vereinbart oder geändert worden sind, nicht übersteigt,
3. der Mietzins sich innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren um nicht mehr als 20 % erhöht hat.

Gemäß Kappungsgrenzenverordnung – KappGrenzVO NRW vom 20. Mai 2014 ist dieser Wert bis Mai 2019 in Gebieten, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen gefährdet ist (dazu gehört Paderborn) auf 15 % begrenzt.

Der Mietspiegel enthält Eckwerte, von denen im Einzelfall nach oben wie nach unten abgewichen werden kann. Er ist für Ein- und Zweifamilienhäuser und Appartements nur bedingt anwendbar, kann aber als Basis für ein Mieterhöhungsverlangen zugrunde gelegt werden.

Die Tabellenwerte berücksichtigen nur Wohnungen mit Wohnflächen zwischen etwa 40 bis 100 m², mit Bad/Dusche und Heizung. Wohnungen zwischen 30 m² und 40 m² können mit einem Zuschlag von bis zu 15 % berücksichtigt werden. Für Wohnungen ohne Bad/Dusche oder Heizung ist wie unter Punkt III 2. Absatz angegeben, zu verfahren.

II. Wohnlage

Unter "Wohnlage" sind die Verhältnisse des Wohngebietes, in dem die Wohnung liegt, zu verstehen. Die Zahlen dieses Mietspiegels beziehen sich auf Wohnungen der normalen Wohnlage. Für Wohnungen in einfacher Wohnlage können Abschläge von 5 % bis 10 %, für Wohnungen in guter Wohnlage Zuschläge von 5 % bis 10 % berücksichtigt werden. Die Einstufung in eine dieser Kategorien ist unter Berücksichtigung der nachstehend genannten Merkmale vorzunehmen. Dabei ist zu beachten, dass die Wohnlage innerhalb eines Wohnviertels, einer Straße oder von einer Straßenseite zur anderen wechseln kann.

Einfache Wohnlage

Wohnungen, bei denen die Lagenachteile gegenüber der normalen Wohnlage überwiegen, z.B. überwiegend geschlossene, stark verdichtete Bauweise, insbesondere bei Wohnungen mit wenig Licht, Luft und Sonne. Wohnungen in nicht durchgrüntem Wohngebieten mit überdurchschnittlicher Immissionsbelastung durch benachbarte störende Industrie- und Gewerbebetriebe oder stark beeinträchtigende Verkehrslagen. Vorteile können sich aus zentraler Lage ergeben.

Gute Wohnlage

Wohnungen, bei denen die Lagevorteile gegenüber der normalen Wohnlage überwiegen, z.B. Wohnungen in besonders ruhiger, verkehrsgünstiger, zentraler Lage in der Nähe von Grünanlagen bzw. mit Straßenbild prägendem Grün. Bei dieser Eingruppierung ist nicht nur die Kernstadt von Paderborn zu berücksichtigen.

III. Miete

Die Tabellenwerte geben die Grundmiete ohne die Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung – BetrKV vom 25. Nov. 2003 an. Betriebskosten sind: Wasserversorgung, Abwasserkosten, Grundsteuer, Heizung, Wartungskosten für Heizung und Warmwasseraufbereitung, Fahrstuhl, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung, Gartenpflege, Hausbeleuchtung, Schornsteinreinigung, Sach- und Haftpflichtversicherung, Hausmeister, Gemeinschaftsantenne/Kabelanschluss.

Für Wohnungen ohne Bad/Dusche oder Zentralheizung sind die entsprechenden Tabellenwerte der jeweiligen Baualterklasse mit bis zu 11 % zu unterschreiten.

IV. Wohnungen mit umfassender Modernisierung

Bei nachträglicher umfassender Modernisierung (Bauaufwand von rund einem Drittel der Kosten für eine vergleichbare Neubauwohnung) durch den Vermieter kann – sofern nicht von der Möglichkeit der Erhöhung der bisherigen Miete um 11 % der für die Wohnung aufgewendeten Kosten (§ 559 BGB) Gebrauch gemacht wird – die Einstufung in eine Baualterklasse in Betracht kommen, die dem Zeitpunkt der Fertigstellung der Modernisierung entspricht.

Eine umfassende Modernisierung liegt nur dann vor, wenn die Wohnung in Bezug auf Ausstattung, Größe und Beschaffenheit im Wesentlichen einer im Zeitpunkt der Modernisierung erstellten Neubauwohnung entspricht.

V. Besondere Merkmale

Innerhalb des Mietrahmens ist dem unterschiedlichen Wohnwert der Wohnungen unter Berücksichtigung der Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit Rechnung zu tragen.

Informationen und Beratungen für ihre Mitglieder

Haus- und Grundeigentümergebiet Paderborn e.V.
33098 Paderborn, Le-Mans-Wall 23, Tel. 05251/27177
Sprechzeiten:
Dienstag und Donnerstag von 15.00 Uhr bis 18.00 Uhr

Haus- und Grund Schloß Neuhaus e.V.
Bielefelder Str. 4; Tel. 05254/86564

Mieterbund Ostwestfalen-Lippe e.V.
Geschäftsstelle 33098 Paderborn, Alte Torgasse 9
Tel. 05251/296721, Telefax: 05251/296794
Sprechzeiten:
Montag bis Freitag von 08.30 Uhr bis 12.30 Uhr
Montag bis Donnerstag von 14.00 Uhr bis 17.30 Uhr

Stadt Paderborn – Amt für Vermessung und Geoinformation

33102 Paderborn, Pontanusstraße 55
Tel. 05251/88-1684 Zimmer 2.69

Sprechzeiten:
Montag – Donnerstag von 08.30 Uhr bis 12.30 Uhr
und von 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr
Freitag von 08.30 Uhr bis 12.30 Uhr