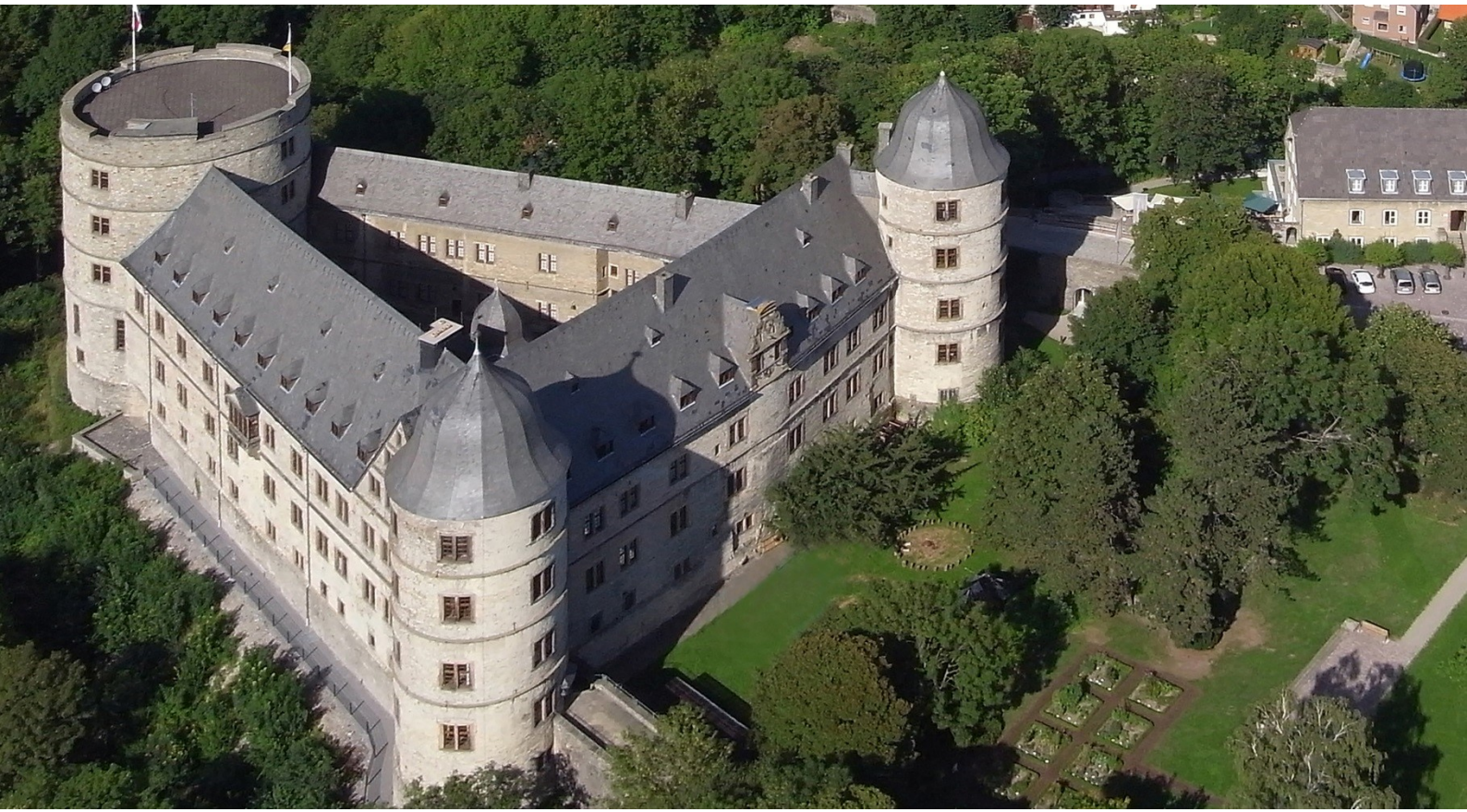




Grundstücksmarktbericht **2021** für den Kreis Paderborn

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Paderborn

Grundstücksmarktbericht 2021

Berichtszeitraum 01.01.2020 – 31.12.2020

Übersicht über den Grundstücksmarkt im Kreis Paderborn

für die Städte

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

für die Gemeinden

Altenbeken, Borcheln, Hövelhof

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Im Kreis Paderborn

Geschäftsstelle

Kreishaus
Aldegrevestraße 10 - 14
33102 Paderborn
Leiter: Gerhard Pieper

Auskünfte zum Grundstücksmarktbericht

Telefon: (05251) 308 6200 Herr Gurok
 (05251) 308 6291 Herr Schmalz
Fax: (05251) 308 896209
E-Mail: gutachterausschuss@kreis-paderborn.de
Internet: www.kreis-paderborn.de/gutachterausschuss
 www.boris.nrw.de

Druck

Hausdruckerei des Kreises Paderborn

Bildnachweis

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Lizenz

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

Inhaltsverzeichnis

1	Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	7
2	Die Lage auf dem Grundstücksmarkt im Überblick	9
3	Umsätze	10
3.1	Gesamtumsatz	10
3.2	Unbebaute Grundstücke	14
3.3	Bebaute Grundstücke	15
3.4	Wohnungs- und Teileigentum	16
3.5	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	17
4	Unbebaute Grundstücke	18
4.1	Individueller Wohnungsbau	18
4.2	Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	20
4.3	Gewerbliche Bauflächen	20
4.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	21
4.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	23
4.6	Bodenrichtwerte	24
4.6.1	Definition	24
4.6.2	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW	25
4.6.3	Gebietstypische Bodenrichtwerte	26
4.6.4	Umrechnungskoeffizienten	29
4.6.5	Indexreihen	30
4.6.6	Bodenrichtwerte für bebaute Grundstücke im Außenbereich	31
5	Bebaute Grundstücke	32
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	32
5.1.1	Durchschnittspreise	32
5.1.2	Vergleichsfaktoren/ Immobilienrichtwerte	35
5.1.3	Sachwertfaktoren	36
5.1.4	Liegenschaftszinssätze	38
5.1.5	Ertragsfaktoren	38
5.2	Drei-/ Mehrfamilienhäuser/ gemischt genutzte Gebäude	39
5.3	Büro-/ Gewerbe-/ Industriegebäude	39
6	Wohnungs- und Teileigentum	40
6.1	Wohnungseigentum	40
6.1.1	Durchschnittspreise	40
6.1.2	Vergleichsfaktoren/ Immobilienrichtwerte	42
6.1.3	Liegenschaftszinssätze	43
6.1.4	Ertragsfaktoren	43
6.2	Teileigentum	43
7	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	44
7.1	Bestellung neuer Erbbaurechte	44
7.2	Erbbaurechte	44
7.3	Erbbaurechtsgrundstücke	45
8	Modellbeschreibungen (Übersicht)	46
8.1	Sachwertfaktoren	46
8.2	Liegenschaftszinssätze (Übersicht)	52
8.3	Ertragsfaktoren (Übersicht)	53

9 Mieten und Pachten	54
9.1 Wohnraummieten 01.01.2021	54
9.2 Auszug aus dem Mietpreis-Atlas für Ostwestfalen – Stand 2020	57
10 Weitere Informationen	58
10.1 Zwangsversteigerungen	58
10.2 Angebot an kommunalem Wohnbauland	59
10.3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	60
10.4 Gebühren für Gutachten	64
10.5 Amtliche Informationen	64
10.6 Grundstücksmarkt in der Stadt Paderborn	65
10.7 Überregionaler Grundstücksmarktbericht	65
11 Kontakte und Adressen	66
11.1 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	66
11.2 Besetzung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn	67

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

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

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

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

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

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

Neben den örtlichen Gutachterausschüssen besteht in Nordrhein-Westfalen auch ein Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte. Der Obere Gutachterausschuss ist als Einrichtung des Landes unabhängig, ein an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium. Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden vom Innenministerium für die Dauer von 5 Jahren bestellt. Sie sollen Mitglieder eines Gutachterausschusses sein. Die Tätigkeit im Oberen Gutachterausschuss ist ehrenamtlich. Seine Geschäftsstelle ist bei der Bezirksregierung Köln.

Der Obere Gutachterausschuss hat insbesondere folgende Aufgaben:

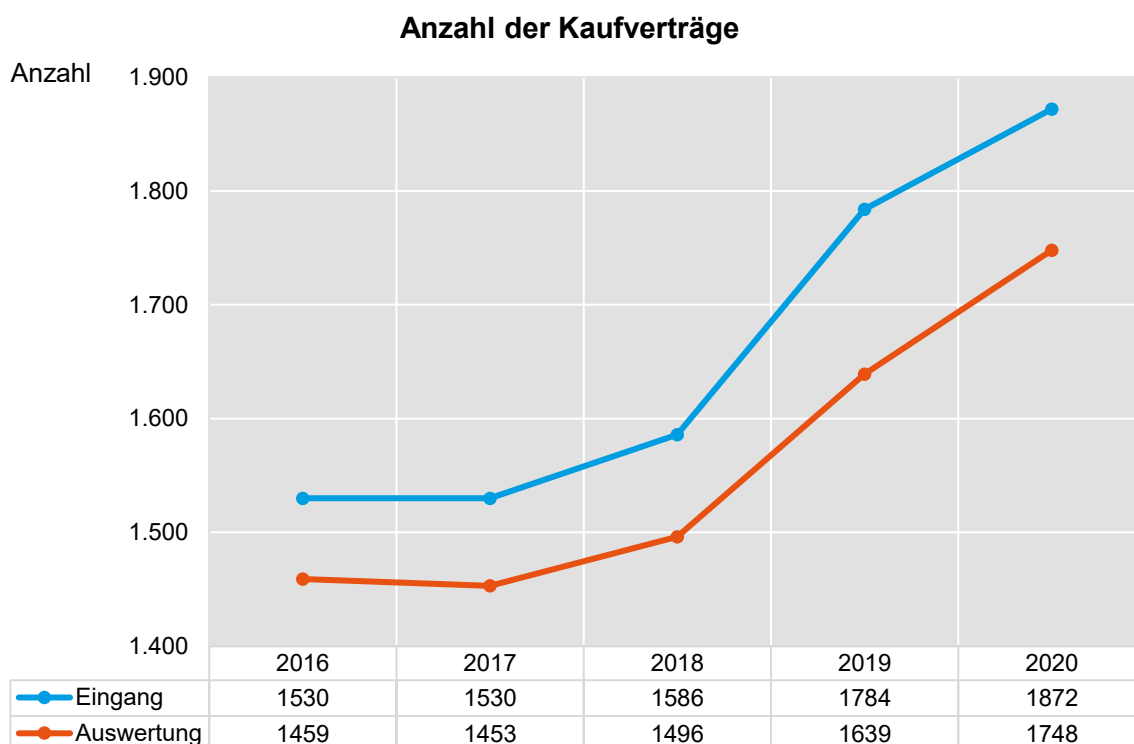
- Erarbeitung des Grundstücksmarktberichtes NRW
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag
- Führung des Informationssystems zum Immobilienmarkt BORISplus.NRW
- Datensammlung und Auswertung von Kaufpreisobjekten, die bei den Gutachterausschüssen nur vereinzelt auftreten
- Zur Sicherstellung der Einheitlichkeit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

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

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



2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt im Überblick



Veränderungen gegenüber dem Vorjahr

- Anzahl der Kaufverträge um rd. 5 % gestiegen (1.872 Kaufverträge eingegangen, davon 1.748 ausgewertet)
- Flächenumsatz um rd. 37 % gestiegen (rd. 4,8 km²)
- Geldumsatz um rd. 25 % gestiegen (rd. 333,7 Mio. €)
- Preissteigerung für Wohnbauland liegt i. M. bei rd. 10 %. Dabei sind Bodenrichtwerterhöhungen bis zu 30 % (z. B. in den Ortsteilen von Hövelhof) vorhanden bzw. vereinzelte Bodenrichtwerte sind preisstabil (z. B. in Büren oder Altenbeken).
- Erhöhung der Bodenrichtwerte von landwirtschaftlichen Grundstücken um durchschnittlich rd. 10%
- Erhöhung des Durchschnittspreises für Gewerbebauland um rd. 17 % (erschließungsbeitragsfreie Grundstücke)
- Preissteigerung für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser von durchschnittlich rd. 10 % und für Doppelhaushälften und Reihenhäuser von durchschnittlich rd. 25 % (gebrauchte Objekte)
- Anstieg des Preisniveaus bei Eigentumswohnungen von rd. 10 % bis 20 %
- Erhöhung der Mieten um rd. 2 % bis 7 % (letzte zwei Jahre)

3 Umsätze

3.1 Gesamtumsatz

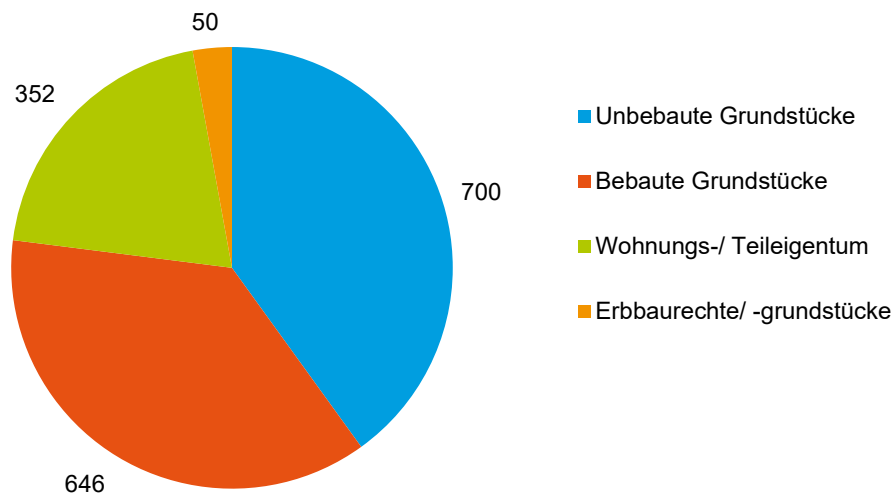
Im Jahr 2020 sind im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn 1.872 Kaufverträge (2019: 1.784) eingegangen. Davon konnten 1.748 Kaufverträge (2019: 1.639) mit einem Umsatzvolumen von:

333,7 Mio. Euro
für 4,8 Mio. m² (= 4,8 km²) Grundstücksfläche

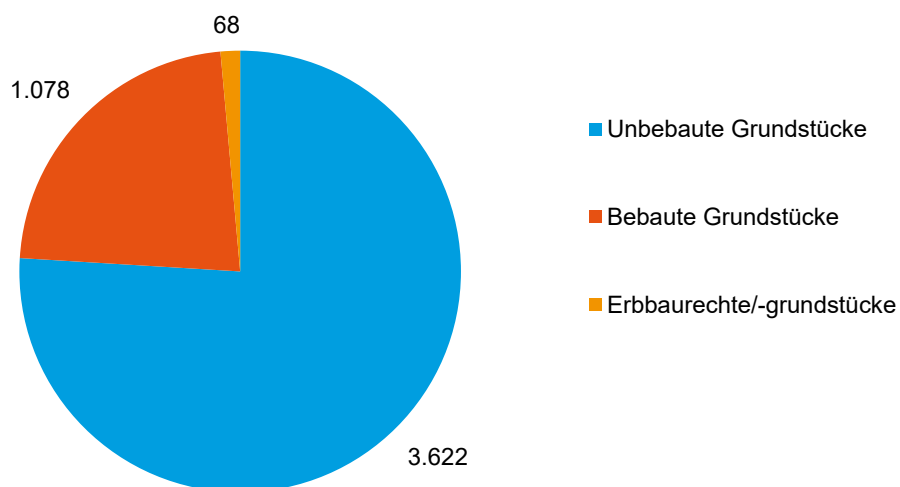
ausgewertet werden.

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

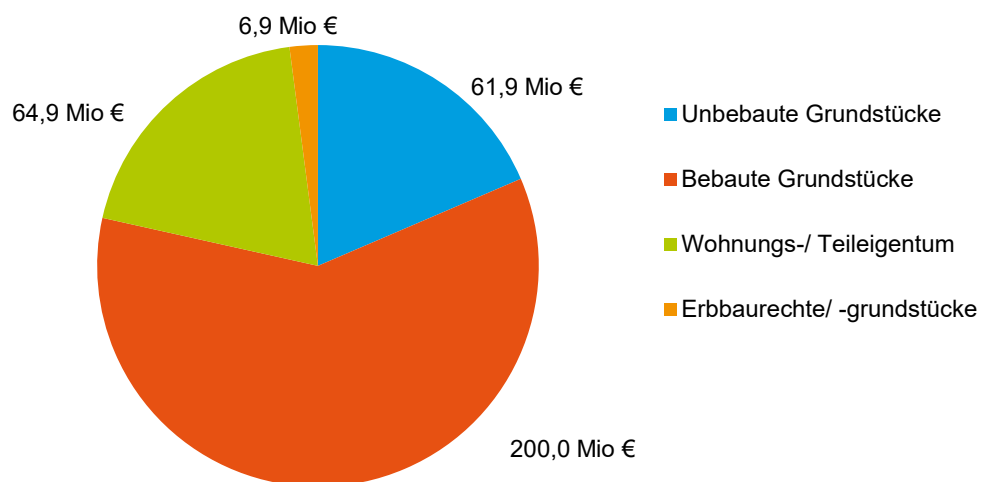
Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge 2020



Flächenumsatz 2020 (in 1.000 m²)

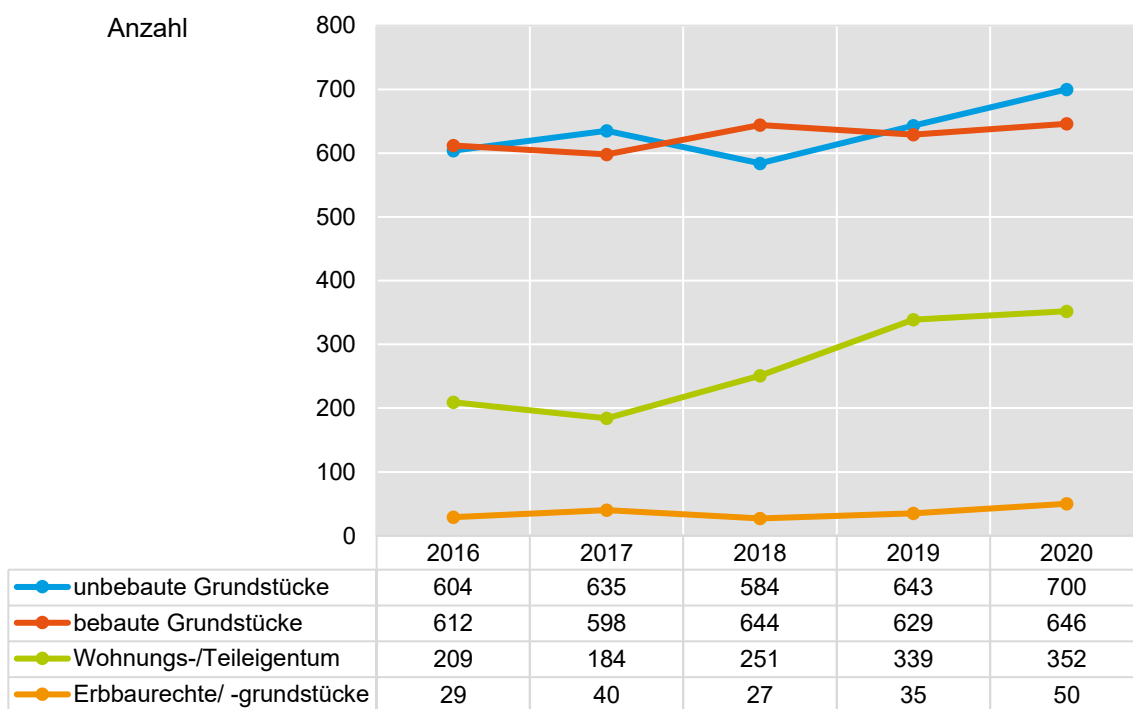


Geldumsatz 2020

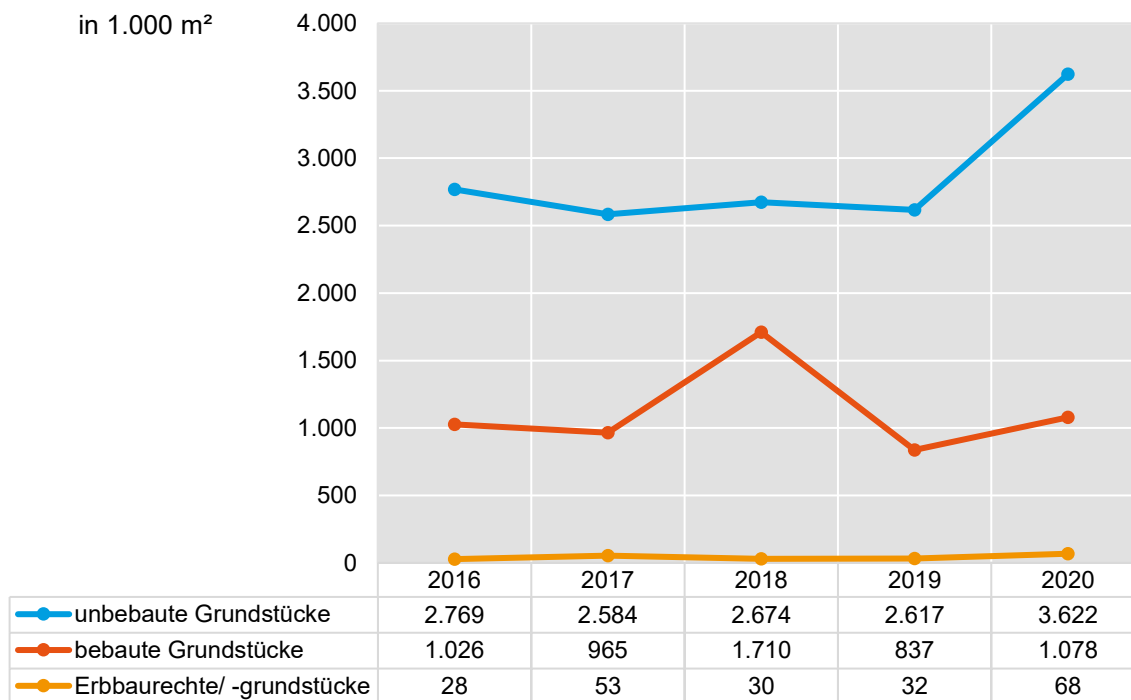


Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge

Anzahl

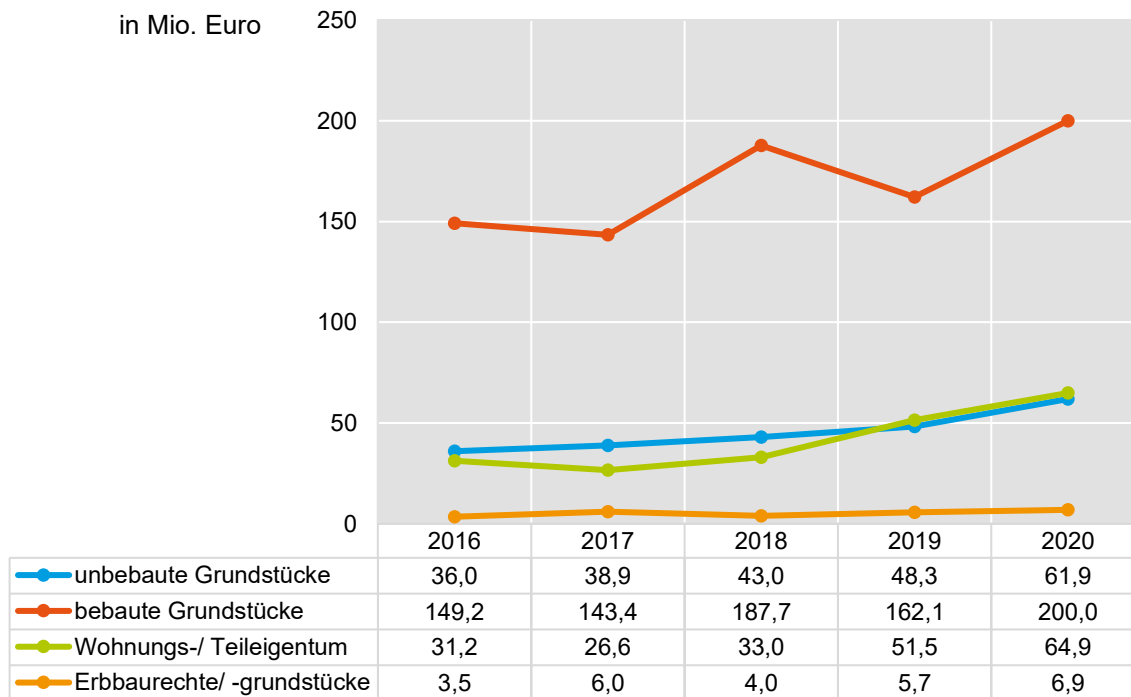


Flächenumsatz

in 1.000 m²

Geldumsatz

in Mio. Euro



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

Umsatzzahlen nach Städten/ Gemeinden

Stadt/ Gemeinde	Anzahl	Flächensumme in 1.000 m²	Geldsumme in Mio. €
Altenbeken	76	124	13,1
Bad Lippspringe	268	261	65,0
Bad Wünnenberg	206	411	18,7
Borchen	93	229	18,6
Büren	236	687	31,9
Delbrück	302	881	72,8
Hövelhof	169	200	43,9
Lichtenau	210	961	22,8
Salzkotten	188	1.014	46,9
Summe	1.748	4.768	333,7

3.2 Unbebaute Grundstücke

Im Jahr 2020 gab es in diesem Teilmarkt 700 Erwerbsvorgänge mit einem Flächenumsatz von rd. 3.622.000 m² und einem Geldumsatz von 61,9 Mio. €.

Umsatz unbebauter Grundstücke

	Anzahl	Flächensumme in 1.000 m ²	Geldsumme in Mio. €
Individueller Wohnungsbau	373	274	31,9
Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	7	6	0,9
Gewerbliche Bauflächen	40	193	9,3
Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	163	2.851	12,7
Bauerwartungsland und Rohbauland	38	205	6,3
Sonstige unbebaute Grundstücke	79	93	0,8
Summe	700	3.622	61,9

Umsatz unbebauter Grundstücke nach Städten/ Gemeinden

Stadt/ Gemeinde	Anzahl	Flächensumme in 1.000 m ²	Geldsumme in Mio. €
Altenbeken	26	32	1,8
Bad Lippspringe	63	137	7,3
Bad Wünnenberg	126	257	5,6
Borchen	33	131	1,7
Büren	105	536	5,3
Delbrück	99	672	17,1
Hövelhof	49	143	8,0
Lichtenau	134	861	8,6
Salzkotten	65	854	6,4
Summe	700	3.622	61,9

3.3 Bebaute Grundstücke

Im Jahr 2020 gab es in diesem Teilmarkt (Neubauten und gebrauchte Objekte) 646 Erwerbsvorgänge mit einem Flächenumsatz von rd. 1.078.000 m² und einem Geldumsatz von rd. 200,0 Mio. €.

Umsatz bebauter Grundstücke

	Anzahl	Flächensumme * in 1.000 m ²	Geldsumme * in Mio. €
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	407	413	107,4
Doppelhaushälften/ Reihenhäuser	75	28	20,4
Drei-/ Mehrfamilienhäuser/ gemischt genutzte Gebäude	67	108	34,9
Büro-/ Gewerbe-/ Industriegebäude	38	267	26,7
Sonstige bebaute Grundstücke	59	262	10,5
Summe	646	1.078	200,0

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

Umsatz bebauter Grundstücke nach Städten/ Gemeinden

Stadt/ Gemeinde	Anzahl	Flächensumme in 1.000 m ²	Geldsumme in Mio. €
Altenbeken	42	90	10,6
Bad Lippspringe	74	124	36,5
Bad Wünnenberg	72	154	12,1
Borchen	46	92	14,8
Büren	99	120	21,1
Delbrück	96	191	38,2
Hövelhof	50	51	18,6
Lichtenau	72	100	13,4
Salzkotten	95	156	34,6
Summe	646	1.078	200,0

3.4 Wohnungs- und Teileigentum

Im Jahr 2020 gab es in diesem Teilmarkt 352 Erwerbsvorgänge mit einem Geldumsatz von rd. 64,9 Mio.€.

Umsatz von Wohnungs- und Teileigentum

	Anzahl	Geldsumme in Mio. €
Wohnungseigentum - Erstverkauf (Neubau)	133	36,0
Wohnungseigentum - Weiterverkauf	161	24,7
Wohnungseigentum - Umwandlung	5	0,9
Teileigentum	53	3,2
Summe	352	64,9

Umsatz von Wohnungs- und Teileigentum nach Städten/ Gemeinden

Stadt/ Gemeinde	Anzahl	Geldsumme in Mio. €
Altenbeken	3	0,3
Bad Lippspringe	130	21,1
Bad Wünnenberg	8	0,9
Borchen	6	1,0
Büren	30	5,2
Delbrück	80	14,0
Hövelhof	67	16,4
Lichtenau	4	0,8
Salzkotten	24	5,2
Summe	352	64,9

3.5 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Im Jahr 2020 gab es in diesem Teilmarkt 50 Erwerbsvorgänge mit einem Flächenumsatz von rd. 68.000 m² und einem Geldumsatz von rd. 6,9 Mio. €.

Umsatz von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken

	Anzahl	Flächensumme in 1.000 m²	Geldsumme in Mio. €
Bestellung neuer Erbbaurechte	4	37	
Erbbaurechte (bebaute Grundstücke)	18	13	4,0
Wohnungserbbaurechte	3		0,3
Erbbaurechtsgrundstücke	25	18	2,6
Summe	50	68	6,9

Umsatz von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken nach Städten/ Gemeinden

Stadt/ Gemeinde	Anzahl	Flächensumme in 1.000 m²	Geldsumme in Mio. €
Altenbeken	5	2	0,4
Bad Lippspringe	1	0	0,1
Bad Wünnenberg	0	0	0,0
Borchen	8	6	1,1
Büren	2	31	0,2
Delbrück	27	18	3,5
Hövelhof	3	6	0,9
Lichtenau	0	0	0,0
Salzkotten	4	4	0,7
Summe	50	68	6,9

4 Unbebaute Grundstücke

4.1 Individueller Wohnungsbau

Im Jahr 2020 wechselten bei den Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau 308 (2019: 266) selbstständig bebaubare Objekte (200 bis 1.000 m²) den Eigentümer.

Anzahl der verkauften Wohnbaugrundstücke

Stadt / Gemeinde	von der Stadt/ Gemeinde	von Sonstigen	insgesamt
Altenbeken	0	12	12
Bad Lippspringe	19	9	28
Bad Wünnenberg	60	17	77
Borchen	3	7	10
Büren	25	14	39
Delbrück	29	24	53
Hövelhof	0	20	20
Lichtenau	41	10	51
Salzkotten	6	12	18
Summe	183	125	308

Preisentwicklung von Wohnbauland

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

Durchschnittliche Kaufpreise	Baugrundstücke 200 m² bis 1000 m²				
Kommunales Bauland -ebf-	2016	2017	2018	2019	2020
Kaufpreise (Min. – max.) in €/m²	25-209	40-150	35-240	25-183	32-270
Ø in €/m²	92	88	114	93	104
Anzahl	128	116	126	130	183
Ø Grundstücksfläche in m²	663	651	628	627	640
Privates Bauland (Kernbereiche) -ebp-					
Kaufpreise (Min. – max.) in €/m²	57-301	57-374	40-410	52-402	37-511
Ø in €/m²	161	200	189	233	224
Anzahl	50	32	35	63	51
Ø Grundstücksfläche in m²	685	688	606	653	645
Privates Bauland (Stadt- und Ortsteile) -ebp-					
Kaufpreise (Min. – max.) in €/m²	23-206	14-167	29-143	13-175	15-324
Ø in €/m²	80	80	74	78	89
Anzahl	43	48	39	46	43
Ø Grundstücksfläche in m²	643	670	759	707	710

ebp = erschließungsbeitragspflichtig nach BauGB;

ebf = erschließungs- u. kanalanschlussbeitragsfrei nach BauGB/KAG

4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

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

Kaufverträge über Grundstücke für den Geschosswohnungsbau wurden im Jahr 2020 im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn aufgrund der geringen Anzahl nicht differenziert ausgewertet.

4.3 Gewerbliche Bauflächen

Von den im Jahr 2020 veräußerten gewerblichen Bauflächen waren 31 selbstständig bebaubare Grundstücke (> 1.000 m²), die sich auf die einzelnen Städte und Gemeinden wie folgt verteilen:

Verkaufte gewerbliche Bauflächen

Stadt / Gemeinde	Anzahl				
	2016	2017	2018	2019	2020
Altenbeken	0	0	2	0	2
Bad Lippspringe	0	5	3	1	10
Bad Wünnenberg	2	4	4	6	3
Borchen	1	1	0	4	0
Büren	5	1	11	6	2
Delbrück	10	11	6	1	4
Hövelhof	1	5	1	1	3
Lichtenau	2	1	4	3	4
Salzkotten	1	11	13	4	3
Summe	22	39	44	26	31

Der Anteil der kommunalen Verkäufe (Städte und Gemeinden) lag im Jahr 2020 bei rund 58 % der Gesamtverkäufe (Vorjahr: 54 %).

Das Preisniveau (der erschließungsbeitragsfreien Grundstücke) ergab sich im Mittel zu rd. 47 €/m² (Spanne 17 – 108 €/m²) und lag damit über dem Vorjahresniveau (Vorjahr: 40 €/m²).

4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

2020 wurden in 163 Kaufverträgen 285 Hektar land- und forstwirtschaftliche Flächen zu insgesamt 12,7 Mio. € veräußert.

Umsatz land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen nach Gemeinden

Stadt/ Gemeinde	Anzahl	Flächensumme in 1.000 m ²	Geldsumme in Mio. €
Altenbeken	2	3	0,0
Bad Lippspringe	14	84	0,6
Bad Wünnenberg	21	157	0,6
Borchen	15	121	0,5
Büren	30	465	1,5
Delbrück	20	509	3,7
Hövelhof	10	59	0,3
Lichtenau	31	701	3,3
Salzkotten	20	753	2,3
Summe	163	2.851	12,7

In 3 Kauffällen hat die öffentliche Hand eine Fläche für die zukünftige Nutzung als Gemeinbedarfsfläche (Verkehrsfläche etc.) angekauft. Flächen- und Geldsummen für die verbleibenden 160 Kauffälle ergeben sich – nach verschiedenen Nutzungsarten gegliedert – aus der nachfolgenden Tabelle:

Umsatz land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen nach Grundstücksarten

Grundstücksart	Anzahl	Flächensumme in 1.000 m ²	Geldsumme in Mio. €
Ackerland	112	1.555	9,1
Grünland	27	522	1,8
Wechseland	1	15	0,1
Forstwirtschaft	20	760	1,7
gemischte Nutzungen	0	0	0,0
Summe	160	2.851	12,7

Von den 140 veräußerten Acker-, Grün- und Wechsellandflächen waren 27 durch Besonderheiten gekennzeichnet bzw. kleiner als 2.500 m². Die verbleibenden 113 Kauffälle verteilen sich auf die Städte und Gemeinden wie folgt:

Stadt / Gemeinde	Acker-, Grün- u. Wechselland, gemischte Nutzung Flächen $\geq$ 2.500 m ²				
	2016	2017	2018	2019	2020
Altenbeken	6	8	5	7	0
Bad Lippspringe	5	1	2	6	9
Bad Wünnenberg	25	27	21	17	13
Borchen	12	6	13	9	14
Büren	24	22	26	21	18
Delbrück	15	15	3	10	16
Hövelhof	6	0	2	5	6
Lichtenau	23	14	28	16	21
Salzkotten	15	27	24	15	16
Summe	131	120	124	106	113

Bei 47 % dieser Grundstücke lag im Jahre 2020 die Flächengröße zwischen 5.000 m² und 15.000 m², bei 27 % über 15.000 m².

Die landwirtschaftlichen Grundstückspreise sind im Jahre 2020 gegenüber 2019 im Durchschnitt um 10% gestiegen. Der für Ackerland im Jahre 2020 durchschnittlich gezahlte Kaufpreis lag bei rd. 5,00 €/m² (lageabhängig).

Die Preise für Grünland (Dauergrünland) liegen um 10 bis 50 % (im Durchschnitt um 25 – 37,5 %) unter dem vergleichbaren Wert für Ackerland. Der für Grünland im Jahre 2020 durchschnittlich gezahlte Kaufpreis lag bei rd. 2,90 €/m² (lageabhängig).

Der Durchschnittspreis für forstwirtschaftliche Flächen lag in den Jahren 2018 – 2020 (32 Kauffälle) bei rd. 1,80 €/m² (inkl. Bestand/Aufwuchs). Der Wert des reinen Waldbodens (ohne Aufwuchs) ist nach Auswertung von Kaufpreisen und Informationen benachbarter Gutachterausschüsse für den Bereich des Kreises Paderborn mit rd. 0,80 €/m² ermittelt worden.

4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

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

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

Aus Kaufverträgen der Jahre 2010 bis 2020 ergibt sich das durchschnittliche Preisniveau für Bauerwartungsland und Rohbauland im Verhältnis zum Wert des baureifen Landes aus der folgenden Tabelle:

	Durchschnittliches Wertniveau in % im Verhältnis zum Baulandwert (erschließungsbeitragspflichtig)
Bauerwartungsland	35 (Spanne 25 – 50)
Rohbauland	90 (Spanne 70 – 100)

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

4.6 Bodenrichtwerte

4.6.1 Definition

Eine der wesentlichen Aufgaben des Gutachterausschusses ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten für Bauland (§ 196 BauGB). Diese werden vom Gutachterausschuss seit 1964 jährlich ermittelt und veröffentlicht. Für landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker) liegen Bodenrichtwerte ab dem Jahre 1980 und für Grünland ab 2012 vor. Im Jahre 2021 wurde erstmals ein Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen (ohne Bestand) ermittelt.

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

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

- Wohnbauflächen
- Gemischte Bauflächen
- Gewerbliche Bauflächen
- Sonderbauflächen
- Land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen

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

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

Im Jahre 2010 wurden erstmals Bodenrichtwerte für Wohngrundstücke im Außenbereich ermittelt. Diese Bodenrichtwerte gelten für bebaute Grundstücke mit Wohnbebauung, die i.d.R. Bestandsschutz genießen.

Die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2021 sind vom Gutachterausschuss gemäß § 37 GrundwertVO NRW am 22.02.2021 beschlossen worden. An den Rändern der Richtwertgebiete können die Übergänge in das Richtwertniveau der Nachbargebiete gleitend sein.

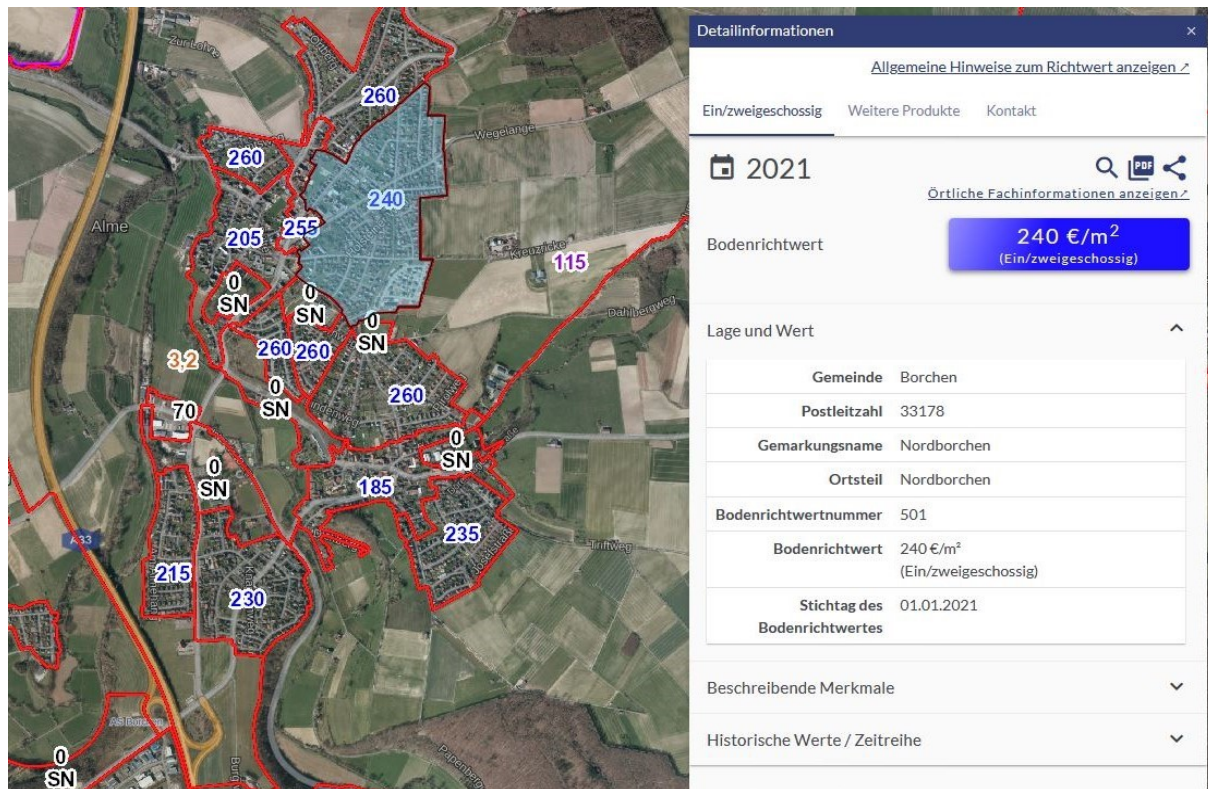
Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erteilt jederzeit mündliche oder schriftliche Auskünfte über einzelne Bodenrichtwerte. Einsichtnahme in die Richtwertkarten und mündliche Auskünfte einfacher Art sind kostenlos. Richtwertkarten oder Auszüge aus Richtwertkarten sowie schriftliche Richtwertauskünfte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

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

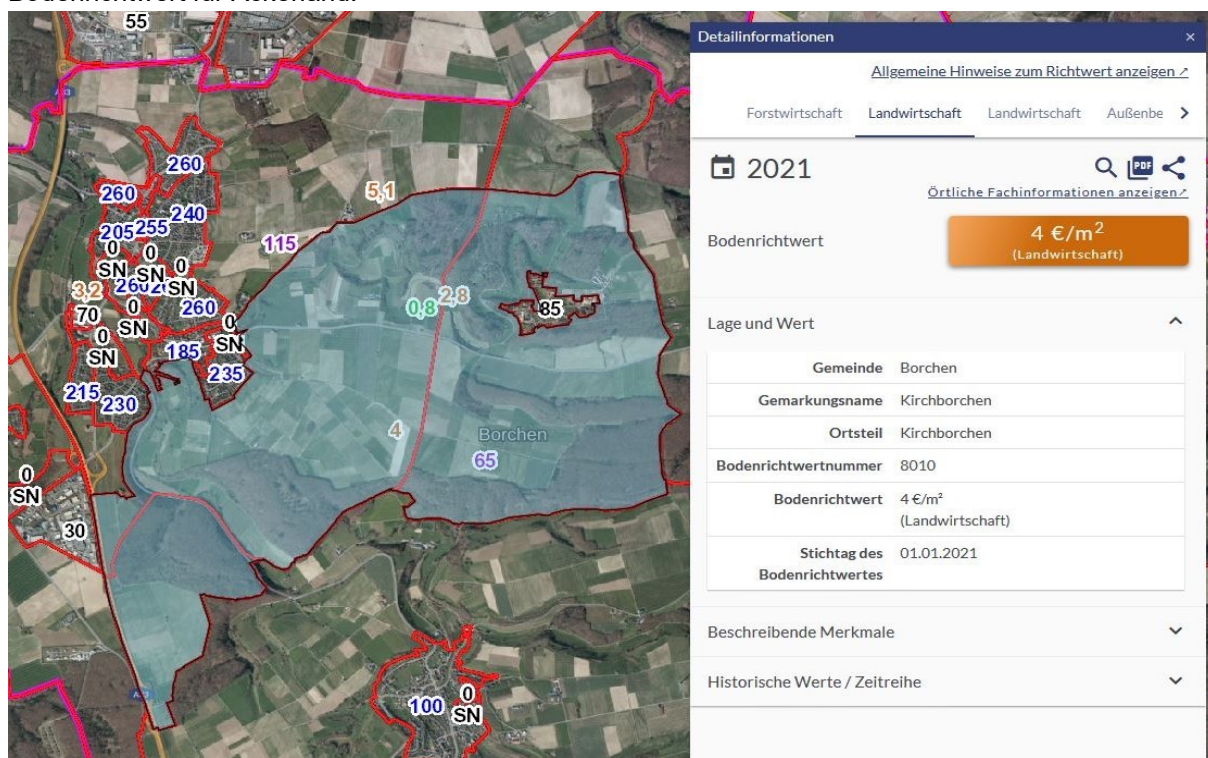
4.6.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW

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

Bodenrichtwert für Bauland:



Bodenrichtwert für Ackerland:



4.6.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

Eine Auswahl von Bodenrichtwerten zum Stichtag 01.01.2021 zeigt die folgende Übersicht über gebietstypische Werte:

Stadt / Gemeinde - Stadtteil / Ortsteil	Wohnbauland			Gewerbebauland			Ackerland Grünland		
	Bodenrichtwert in €/m ² - erschließungsbeitragsfrei - kanalanschlussbeitragsfrei			Bodenrichtwert in €/m ² - erschließungsbeitragsfrei - kanalanschlussbeitragsfrei			Bodenrichtwert in €/m ²		
	Lage			Lage			Lage		
	gute	mittel	mäßig	gute	mittel	mäßig	gute	mittel	mäßig
Altenbeken							3,80		
- Altenbeken	135	110	80				2,70		
- Buke		100	90		40				
- Schwaney		110							
Bad Lippspringe	340	290	250	80	75	60	6,20	5,20	
							3,90	3,30	
Bad Wünnenberg							3,70		
- Bad Wünnenberg	105	95	75		30		2,60		
- Bleiwäsche		50							
- Fürstenberg		75			30				
- Haaren		80		40	30				
- Helmern		60							
- Leiberg		65	55		30				
Borchen							5,10	4,20	4,00
- Nordborchen/ Kirchborchen	260	245	225		70		3,20	2,90	2,80
- Alfeln		160			30				
- Dörenhagen		165	115						
- Etteln		100							
Büren							5,00	4,70	3,90
- Büren	110	90	70	55	45	30	3,10	3,10	2,70
- Ahden		75			35	24			
- Barkhausen		35							
- Brenken		70	55						
- Harth		50							
- Hegensdorf		45							
- Siddinghausen		55							
- Steinhausen		90			35				
- Weiberg		50							
- Weine		55							
- Wewelsburg		95	70		30				

Stadt / Gemeinde	Wohnbauland			Gewerbebauland			Ackerland Grünland		
- Stadtteil / Ortsteil	Bodenrichtwert in €/m ² - erschließungsbeitragsfrei - kanalanschlussbeitragsfrei			Bodenrichtwert in €/m ² - erschließungsbeitragsfrei - kanalanschlussbeitragsfrei			Bodenrichtwert in €/m ²		
	Lage			Lage			Lage		
	gute	mittel	mäßig	gute	mittel	mäßig	gute	mittel	mäßig
Delbrück							7,90	6,60	5,60
- Delbrück	335	300	260	45	35		4,90	4,10	3,50
- Anreppen		130	100						
- Bentfeld		175	100		28				
- Boke		175	105		30				
- Hagen		130	90		30				
- Ostenland		155			30				
- Westenholz		170			30				
- Lippling		140			30				
- Schöning		115	80						
- Steinhorst		120	105						
Hövelhof							5,60		
- Hövelhof	295	270	240	60	40		3,50		
- Hövelriege		140							
- Riege		150							
- Espeln		110	100						
- Klausheide		120							
Lichtenau							4,30	4,20	2,70
- Lichtenau	115	105	95		30		3,00	2,90	2,00
- Asseln		45							
- Atteln		65			19*/**				
- Blankenrode		45							
- Dalheim		45							
- Ebbinghausen		35							
- Grundsteinheim		65							
- Hakenberg		40							
- Henglarn		75							
- Herbram		70	50						
- Holtheim		65							
- Husen		65							
- Iggenhausen		45							
- Kleinenberg		45			20*/**				

Stadt / Gemeinde	Wohnbauland			Gewerbebauland			Ackerland Grünland		
	Bodenrichtwert in €/m ²			Bodenrichtwert in €/m ²			Bodenrichtwert in €/m ²		
	- erschließungsbeitragsfrei - kanalanschlussbeitragsfrei Lage			- erschließungsbeitragsfrei - kanalanschlussbeitragsfrei Lage			Lage		
	gute	mittel	mäßig	gute	mittel	mäßig	gute	mittel	mäßig
Salzkotten							8,50	5,80	
- Salzkotten	255	235	225	55	35	30*/**	5,30	3,60	
- Mantinghausen		80			24				
- Niederntudorf		125	100		28				
- Oberntudorf		115			28				
- Scharmede		190			35				
- Schwelle		70							
- Thüle	155	140	110		30				
- Upsprunge		210	195						
- Verlar		70			28				
- Verne	135	120	95						

** = einschl. Kanal- und Wasseranschlussbeitrag

* = Verkäufe Stadt/Gemeinde

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

Nicht enthalten sind Abgaben für den Wasseranschluss.

Die Erschließungskosten fallen in den Städten und Gemeinden in den verschiedenen Abrechnungsgebieten je nach Kostenaufwand für die Erschließungsanlagen in unterschiedlicher Höhe an und liegen zzt. für Wohnbauland im Durchschnitt bei ca. 17,50 bis 25 €/m². In Neubaugebieten liegen die Erschließungskosten z.T. deutlich darüber.

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

4.6.4 Umrechnungskoeffizienten

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

Umrechnungskoeffizienten für Wohnbauland

Der Bodenrichtwert für Wohnbauflächen bezieht sich i. d. R. auf ein regelmäßig zugeschnittenes Grundstück mit einer Größe von 200 bis 1.000 m². Anpassungen bzgl. des Zuschnitts, der Baulandausnutzung, etc. sind sachverständig vorzunehmen. Für Grundstücke mit einer Größe von 1.000 bis 1.500 m² wurde für die Übergröße (> 1.000 m²) im Mittel 45 % des zugehörigen erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwerts gezahlt (Durchschnittswert aus 106 Kauffällen mit einer mittleren Größe von 1.183 m² - Kaufverträge der Jahre 2010 bis 2020).

Umrechnungskoeffizienten für Ackerland

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

Grundstücksfläche* (m ²)	Korrekturfaktor
7.500	0,96
10.000	0,98
15.000	1,00
ab 20.000	1,05

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

Bei Grundstücksflächen von 1.000 bis 5.000 m² sind i.d.R. Abschläge von rd. 10 v.H. anzubringen.

Zwischenwerte der Tabelle können durch Interpolation entnommen werden.

Beispiel:

Zu bewertendes Grundstück: 30.000 m²

Richtwertgrundstück: 15.000 m²

Richtwert: 4,50 €/m²

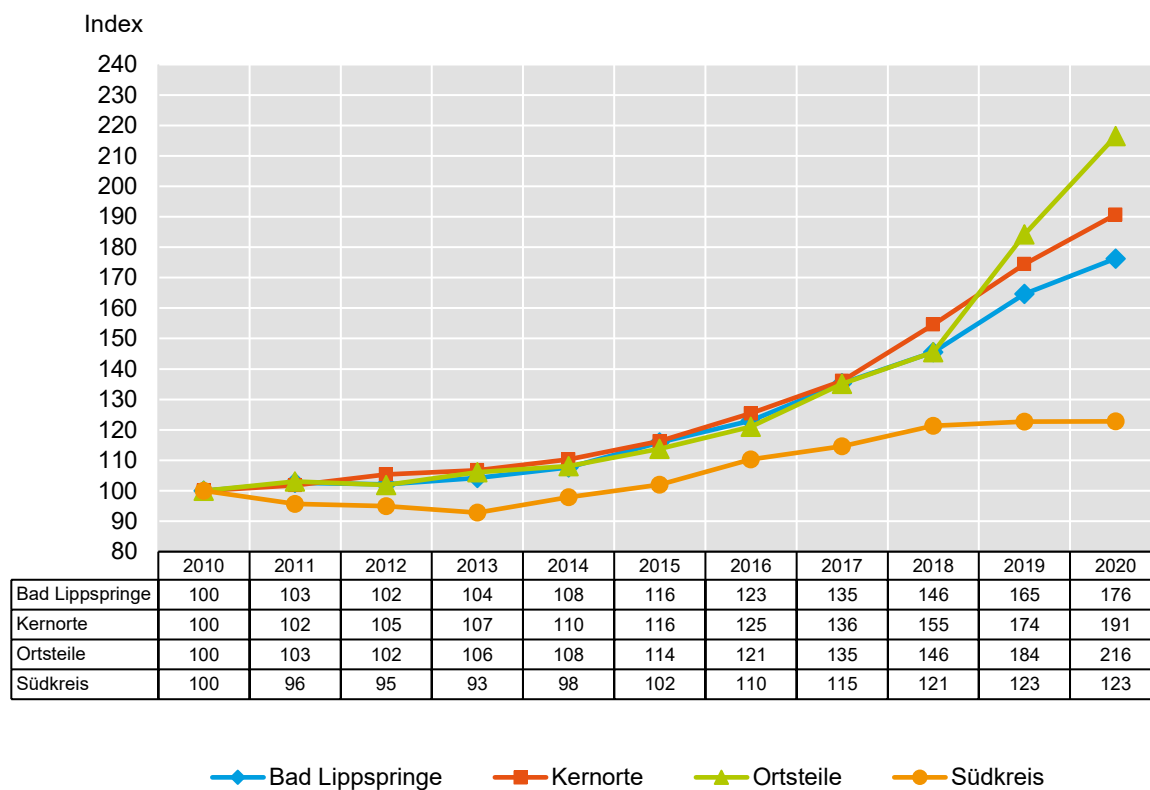
Wertermittlung

30.000 m² x 4,50 €/m² x 1,05 = 141.750 €

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

4.6.5 Indexreihen

Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland (auf Basis der Kaufpreise)

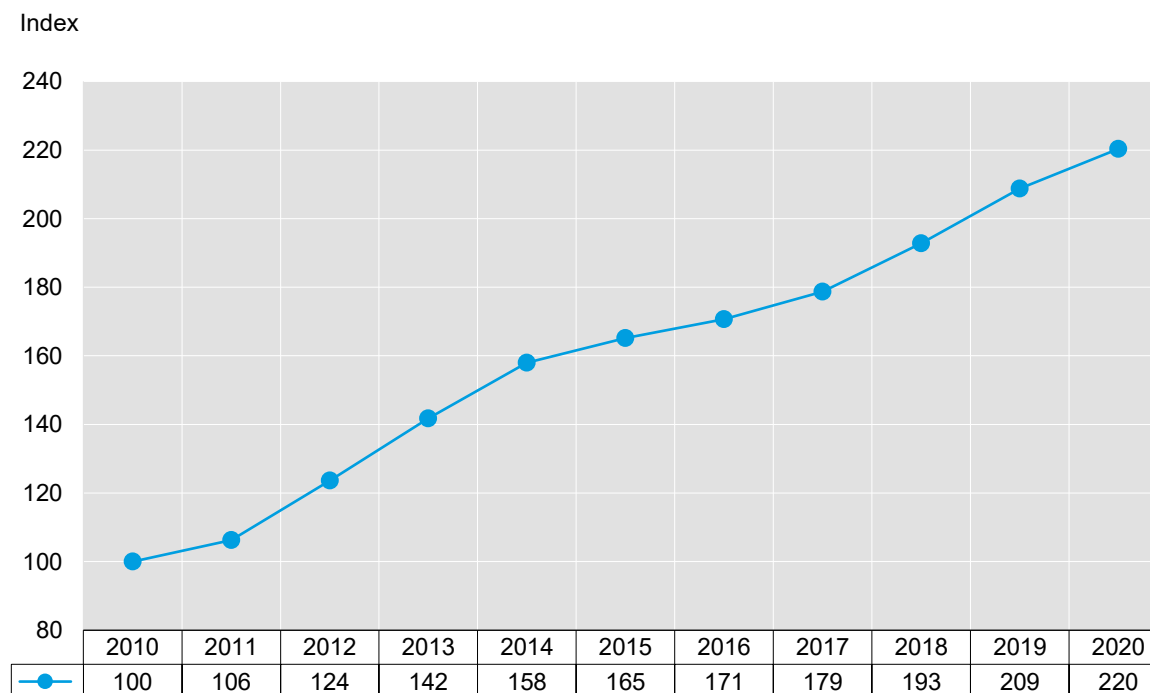


Kernorte: Kernorte von Hövelhof/ Delbrück/ Salzkotten/ Borcheln

Ortsteile: Ortsteile von Hövelhof/ Delbrück/ Salzkotten/ Borcheln

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

Bodenpreisindexreihe für Ackerland (auf Basis der Kaufpreise)



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

Lage		Bodenrichtwert in €/m ²
Altenbeken	Kernbereich	55
	Ortsteile	45
Bad Lippspringe		130
Bad Wünnenberg	Kernbereich	45
	Stadtteile	30
Borchen	Kernbereich (Nord-/Kirchborchen)	115
	Ortsteile	65
Büren	Kernbereich	40
	Stadtteile	30
Delbrück	Kernbereich	130
	Stadtteile	70
Hövelhof	Kernbereich	115
	Ortsteile	65
Lichtenau	Kernbereich	50
	Stadtteile	30
Salzkotten	Kernbereich	100
	Stadtteile	55

Definition des Richtwertgrundstücks

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

5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

5.1.1 Durchschnittspreise

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

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

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

Baujahre: 1990 - 2009	2016	2017	2018	2019	2020
Ø Kaufpreis in €	375.000	330.000	344.000	370.000	437.000
Ø Bodenwertanteil in €	106.000	94.000	108.000	111.000	141.000
Ø Wohnfläche in m ²	172	161	153	159	169
Ø Baujahr	2001	1999	1999	1999	1999
Anzahl der Kauffälle	20	18	14	17	23
Ø KP / WF in €/m²	2.180	2.080	2.270	2.400	2.620

Baujahre: 1970 - 1989	2016	2017	2018	2019	2020
Ø Kaufpreis in €	260.000	254.000	275.000	316.000	364.000
Ø Bodenwertanteil in €	100.000	118.000	136.000	135.000	158.000
Ø Wohnfläche in m ²	175	161	160	163	159
Ø Baujahr	1979	1979	1978	1980	1978
Anzahl der Kauffälle	20	17	25	20	19
Ø KP / WF in €/m²	1.500	1.640	1.820	2.000	2.260

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

Baujahre: 1990 - 2009	2016	2017	2018	2019	2020
Ø Kaufpreis in €	241.000	292.000	272.000	302.000	307.000
Ø Bodenwertanteil in €	49.000	56.000	57.000	62.000	58.000
Ø Wohnfläche in m ²	161	167	156	162	160
Ø Baujahr	1999	2001	1999	2000	2000
Anzahl der Kauffälle	36	39	37	42	35
Ø KP / WF in €/m²	1.520	1.790	1.790	1.900	1.940

Baujahre: 1970 - 1989	2016	2017	2018	2019	2020
Ø Kaufpreis in €	174.000	204.000	198.000	223.000	269.000
Ø Bodenwertanteil in €	52.000	52.000	60.000	62.000	74.000
Ø Wohnfläche in m ²	157	182	174	167	170
Ø Baujahr	1978	1978	1979	1979	1978
Anzahl der Kauffälle	23	32	37	52	45
Ø KP / WF in €/m²	1.130	1.150	1.180	1.370	1.620

Doppelhaushälften/ Reihenhäuser

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

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

Baujahre: 1990 - 2009	2016	2017	2018	2019	2020
Ø Kaufpreis in €	240.000	262.000	254.000	263.000	323.000
Ø Bodenwertanteil in €	55.000	67.000	59.000	67.000	86.000
Ø Wohnfläche in m ²	129	132	133	135	134
Ø Baujahr	2001	2001	1999	1999	1997
Anzahl der Kauffälle	26	18	29	29	23
Ø KP / WF in €/m²	1.890	2.010	1.930	1.930	2.450

Baujahre: 1970 - 1989	2016	2017	2018	2019	2020
Ø Kaufpreis in €	188.000	228.000	253.000	222.000	237.000
Ø Bodenwertanteil in €	59.000	62.000	81.000	63.000	67.000
Ø Wohnfläche in m ²	134	132	130	126	105
Ø Baujahr	1979	1981	1984	1982	1982
Anzahl der Kauffälle	5	7	9	6	7
Ø KP / WF in €/m²	1.440	1.730	1.950	1.780	2.290

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

Baujahre: 1990 - 2009	2016	2017	2018	2019	2020
Ø Kaufpreis in €	188.000	213.000	231.000	246.000	284.000
Ø Bodenwertanteil in €	38.000	36.000	35.000	42.000	45.000
Ø Wohnfläche in m²	138	122	138	136	125
Ø Baujahr	1999	1998	1997	1996	1997
Anzahl der Kauffälle	17	19	16	16	10
Ø KP / WF in €/m²	1.470	1.790	1.740	1.830	2.270

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

Durchschnittspreise von Ein- und Zweifamilienhäusern ab Baujahr 1970

(Grundstücksfläche 200 bis 1.000 m²)

Stadt / Gemeinde	Anzahl	Ø Fläche (m²)	Ø Baujahr	Ø WF	Ø Kaufpreis
Altenbeken	9	618	1988	164	222.000 €
Bad Lippspringe	24	466	1987	144	326.000 €
Bad Wünnenberg	12	686	1993	149	228.000 €
Borchen	26	571	1994	168	333.000 €
Büren	28	734	1991	165	256.000 €
Delbrück	42	570	1992	160	371.000 €
Hövelhof	24	544	1992	151	353.000 €
Lichtenau	23	660	1986	158	214.000 €
Salzkotten	42	597	2000	146	354.000 €
Durchschnitt	230	605	1992	156	295.000 €

5.1.2 Vergleichsfaktoren/ Immobilienrichtwerte

Für gebrauchte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser sowie Eigentumswohnungen hat der Gutachterausschuss aus der Kaufpreissammlung Vergleichsfaktoren abgeleitet. Es handelt sich hierbei um Faktoren, mit denen sich der Verkehrswert über einen Preisvergleich im Vergleichswertverfahren überschlägig ableiten lässt. Diese Vergleichsfaktoren lassen sich als Multiplikatoren definieren, deren Anwendung auf bestimmte wertrelevante Ausgangsdaten des zu bewertenden Objekts - wie dessen Flächeninhalt - den Gebäudewert angibt. Bei Bezug auf den Flächeninhalt spricht man von Gebäudefaktoren.

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

Vergleichsfaktoren*
für gebrauchte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Brutto-Grundfläche / Wohnfläche	390 m ² BGF	165 m ² WF
Baujahr	€/m ² BGF	€/m ² Wohnfläche
1970	375	950
1975	400	1.050
1980	450	1.150
1985	525	1.250
1990	600	1.350
1995	675	1.450
2000	750	1.575
2005	825	1.700
2010	900	1.875

Vergleichsfaktoren*
für gebrauchte Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Brutto-Grundfläche / Wohnfläche	285 m ² BGF	135 m ² WF
Baujahr	€/m ² BGF	€/m ² Wohnfläche
1980	575	1.400
1985	675	1.550
1990	775	1.700
1995	875	1.850
2000	950	1.950
2005	1.000	2.050

* einschließlich Baunebenkosten, Außenanlagen, Anschlusskosten, Garage, ohne Bodenwert, bezogen auf ein Gebäude, unterkellert, durchschnittliche Ausstattung, keine bzw. geringfügige Modernisierungsmaßnahmen
Ausstattungsunterschiede sind durch Zu- oder Abschläge bis zu 15 % zu berücksichtigen. Unterschiede bei BGF und WF sind durch Zu- oder Abschläge bis zu 10 % zu berücksichtigen (BGF oder WF kleiner ► Zuschlag; BGF oder WF größer ► Abschlag)

Beispiel:

Bewertungsobjekt	:	Doppelhaushälfte
Baujahr	:	1990
BGF	:	285 m ²
Wohnfläche	:	135 m ²
Grundstücksgröße	:	350 m ²
Bodenrichtwert	:	200 €/m ² (erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei)

Wertermittlung (Verkehrswert):

285 m ² x 775 €/m ² + 350 m ² x 200 €/m ²	= 290.875 € oder
135 m ² x 1.700 €/m ² + 350 m ² x 200 €/m ²	= 299.500 €

Immobilienrichtwerte:

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

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

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

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

5.1.3 Sachwertfaktoren

Die Verkehrswerte von bebauten Grundstücken - das sind im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zustande gekommene Kaufpreise - weichen i.d.R. von den im **Sachwertverfahren** nach den Herstellungskosten der baulichen und sonstigen Anlagen unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zuzüglich Bodenwert ermittelten Sachwerten ab. Die Abweichungen werden durch Angebot und Nachfrage bestimmt.

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

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

Vorläufiger Sachwert in € - inkl. Bodenwert -	Lagewert (Bodenwert in €/m²) - inkl. Erschließungskosten u. Kanalanschlussbeitrag -					
	50	100	150	200	250	300
100.000	1,00					
150.000	0,96	1,01				
200.000	0,93	0,98	1,03	1,06	1,10	
250.000	0,90	0,95	1,00	1,03	1,07	
300.000	0,88	0,93	0,97	1,01	1,04	1,07
350.000	0,86	0,91	0,95	0,99	1,02	1,05
400.000	0,84	0,89	0,93	0,97	1,00	1,03
450.000				0,95	0,99	1,01
500.000						1,00

Die Sachwertfaktoren können je nach Alter und Ausstattung des Objekts um $\pm 0,05$ variieren. Ein Sachwertfaktor von 0,92 entspricht einem Marktanpassungsabschlag von 8 % vom Sachwert.

Beispiel:

Sachwert inkl. Bodenwert	: 300.000 €
Lagewert (Bodenrichtwert)	: 150 €/m²
Gesamtnutzungsdauer	: 80 Jahre
Marktanpassungsfaktor	: 0,97
Marktanpassungsabschlag	: 3 %
Marktangepasster Sachwert	: 300.000 € x 0,97 = 291.000 €

5.1.4 Liegenschaftszinssätze

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

Liegenschaftszinssätze	
Objektart	Mittelwert mit Standardabweichung in %
Freistehende Einfamilienhäuser	1,1 ± 0,6
Freistehende Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	1,4 ± 0,7
Doppelhaushälften/ Reihenhäuser	1,4 ± 0,7
Zweifamilienhäuser	1,5 ± 0,6

5.1.5 Ertragsfaktoren

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

Ertragsfaktoren	
Objektart	Faktor
Freistehende Einfamilienhäuser	31,0 ± 7,5
Freistehende Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	26,0 ± 6,5
Doppelhaushälften/ Reihenhäuser	30,0 ± 7,0
Zweifamilienhäuser	25,5 ± 6,0

5.2 Drei-/ Mehrfamilienhäuser/ gemischt genutzte Gebäude

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

Liegenschaftszinssätze

Objektart	Mittelwert mit Standardabweichung in %
Dreifamilienhäuser	2,3 ± 1,1
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis max. 20 %)	2,3 ± 0,9
Gemischt genutzte Gebäude (gew. Anteil über 20 bis 80 %)	3,0 ± 1,3

Ertragsfaktoren

Objektart	Faktor
Dreifamilienhäuser	20,0 ± 4,5
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis max. 20 %)	18,5 ± 4,0
Gemischt genutzte Gebäude (gew. Anteil über 20 bis 80 %)	16,5 ± 4,5

5.3 Büro-/ Gewerbe-/ Industriegebäude

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

Liegenschaftszinssatz

Objektart	Mittelwert mit Standardabweichung in %
gewerblich genutzte Objekte (gewerblicher Anteil über 80 %)	3,9 ± 1,6

Ertragsfaktor

Objektart	Faktor
gewerblich genutzte Objekte (gewerblicher Anteil über 80 %)	14,5 ± 3,5

6 Wohnungs- und Teileigentum

6.1 Wohnungseigentum

6.1.1 Durchschnittspreise

Eigentumswohnungen – Erstverkauf (Neubau)

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

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

	2016	2017	2018	2019	2020
Ø Kaufpreis in €	220.000	208.000	219.000	231.000	281.000
Ø Wohnfläche in m ²	87	84	81	78	83
Ø Baujahr	Neubau	Neubau	Neubau	Neubau	Neubau
Anzahl der Kauffälle	44	34	39	52	85
Ø KP / WF in €/m²	2.530	2.480	2.700	2.950	3.310

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

In Lage 2 lag keine ausreichende Anzahl auswertbarer Kauffälle vor.

Eigentumswohnungen – Weiterverkauf

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

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

Baujahre: 1990 - 2009	2016	2017	2018	2019	2020
Ø Kaufpreis in €	135.000	132.000	128.000	142.000	158.000
Ø Wohnfläche in m ²	77	80	75	77	77
Ø Baujahr	1999	1996	1995	1996	1996
Anzahl der Kauffälle	28	40	28	47	40
Ø KP / WF in €/m²	1.760	1.640	1.700	1.800	2.000

Baujahre: 1970 - 1989	2016	2017	2018	2019	2020
Ø Kaufpreis in €	86.000	112.000	102.000	118.000	130.000
Ø Wohnfläche in m ²	72	77	75	76	75
Ø Baujahr	1981	1977	1981	1981	1981
Anzahl der Kauffälle	17	15	23	22	16
Ø KP / WF in €/m²	1.210	1.440	1.340	1.530	1.700

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

Baujahre: 1990 - 2009	2016	2017	2018	2019	2020
Ø Kaufpreis in €	79.000	85.000	100.000	82.000	120.000
Ø Wohnfläche in m ²	74	78	78	72	88
Ø Baujahr	1997	1996	1997	1997	1996
Anzahl der Kauffälle	7	6	12	8	14
Ø KP / WF in €/m²	1.040	1.080	1.270	1.120	1.330

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

Durchschnittspreise Weiterverkauf Wohnungseigentum 2010 – 2020

(50 – 120 m² Wohnfläche einschl. Außenstellplatz und Bodenwertanteil, ab Baujahr 1970)

Jahr	Anzahl	Ø Kaufpreis in €	Ø KP / WF in €/m²	Ø Baujahr	Ø Alter in Jahren	Ø Wohnfläche in m²
2010	73	78.900	990	1989	21	79
2011	63	76.600	1.020	1989	22	75
2012	85	80.300	1.065	1990	22	75
2013	78	87.800	1.120	1989	24	78
2014	100	88.000	1.170	1990	24	75
2015	93	96.000	1.260	1991	24	76
2016	80	99.000	1.315	1992	24	75
2017	88	118.000	1.490	1992	25	78
2018	94	109.000	1.440	1991	27	75
2019	109	128.000	1.630	1992	27	77
2020	96	149.000	1.810	1992	28	81

6.1.2 Vergleichsfaktoren/ Immobilienrichtwerte

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

Vergleichsfaktoren* (in €/m²)

- (einschl. Außenstellplatz u. Bodenwertanteil) -

Lage - Kernbereich	Alter in Jahren						
	Neubau	5	10	15	20	25	30 und älter
Bad Lippspringe, Delbrück, Hövelhof, Salzkotten, Borchten	3.300 ± 325	2.800 ± 300	2.450 ± 300	2.200 ± 300	2.050 ± 300	1.950 ± 300	1.700 ± 300
Altenbeken, Lichtenau, Büren, Bad Wünnenberg, Ortsteile im Kreisgebiet						1.350 ± 200	1.050 ± 200

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

Immobilienrichtwerte:

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

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

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

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

6.1.3 Liegenschaftszinssätze

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

Liegenschaftszinssätze

Objektart	Mittelwert mit Standardabweichung in %
Eigentumswohnungen	
- Erstverkauf (Neubau)	1,5 ± 0,4
- Weiterverkauf (bis 15 WE) – Vermietung unbekannt	1,9 ± 0,7
- Weiterverkauf (bis 15 WE) – Vermietung bekannt	2,2 ± 0,7

6.1.4 Ertragsfaktoren

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

Ertragsfaktoren

Objektart	Faktor
Eigentumswohnungen	
- Erstverkauf (Neubau)	38,0 ± 4,0
- Weiterverkauf (bis 15 WE) – Vermietung unbekannt	25,5 ± 6,5
- Weiterverkauf (bis 15 WE) – Vermietung bekannt	25,0 ± 5,0

6.2 Teileigentum

Im Jahr 2020 wurden im Kreis Paderborn (ohne Stadt Paderborn) 41 Tiefgaragenstellplätze (Erstverkäufe Teileigentum) mit einem Mittelwert von rd. 18.000 € (Spanne 12.000 – 19.800 €) veräußert. Weitere Kaufverträge über Teileigentum wurden im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn aufgrund der geringen Anzahl nicht differenziert ausgewertet.

7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

7.1 Bestellung neuer Erbbaurechte

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

7.2 Erbbaurechte

Zur Ermittlung des Marktanpassungsabschlages für Erbbaurechte wurde die Kaufpreissammlung bebauter Grundstücke ausgewertet (Kauffälle der letzten 5 Jahre). Aus dieser Auswertung ergab sich eine Abhängigkeit des Marktanpassungsfaktors von der Höhe des Sachwertes:

Marktanpassungsfaktoren für bebaute Erbbaurechte

in Abhängigkeit vom Sachwert (inkl. Bodenwertanteil am Erbbaurecht)

Vorläufiger Sachwert	Faktor
200.000 €	0,77
250.000 €	0,77
300.000 €	0,76
350.000 €	0,76

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

Der Sachwertermittlung zur Ableitung der Marktanpassungsfaktoren lagen folgende Ansätze zugrunde:

Berechnung des Bodenwertanteils am Erbbaurecht:

Eingangsgroößen:

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

Berechnung des Wertes der baulichen Anlagen

siehe Modellbeschreibung Ziffer 8.1 (Sachwertfaktor)

Beispiel:Grundstücksgröße: 650 m²Bodenrichtwert: 200 €/m²

Erbbauzins: 3 %

Erbbaurechtsvertrag von 1980

Bodenwertverzinsung: 650 m ² x 200 €/m ² = 130.000 € x 0,03	3.900 €
tatsächlicher bzw. rechtlich möglicher jährlicher Erbbauzins zum Veräußerungszeitpunkt:	<u>325 €</u>
Differenz:	3.575 €
Vervielfältiger bei Restvertragslaufzeit von 59 Jahren mit 3 %:	27,506
Bodenwertanteil: 3.575 € x 27,506	98.334 €
Wert der baulichen und sonstigen Anlagen:	<u>200.000 €</u>
Vorläufiger Sachwert:	298.334 €
Marktanpassungsfaktor (Tabelle S. 44):	0,76
Marktangepasster Sachwert: 298.334 € x 0,76	226.734 €
Besondere objektspezifische Merkmale:	<u>0 €</u>
Sachwert:	rd. 227.000 €

7.3 Erbbaurechtsgrundstücke

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

rd. 55 % des Bodenrichtwertes
(Spanne 30 – 75 %)

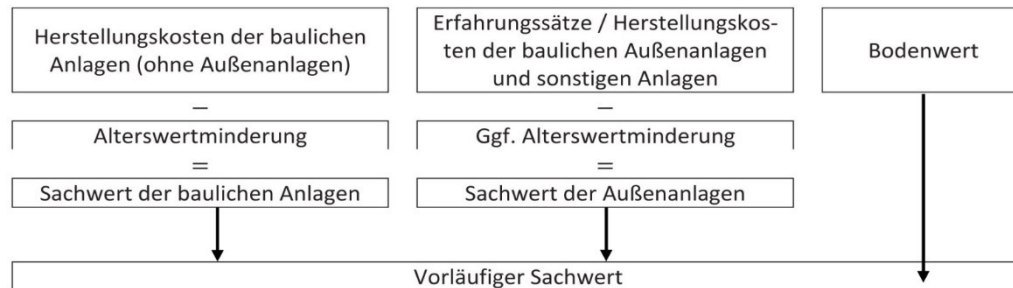
Die Städte und Gemeinden im Kreisgebiet treffen als Verkäufer tlw. hiervon abweichende Regelungen.

8 Modellbeschreibungen (Übersicht)

8.1 Sachwertfaktoren

Der Sachwertermittlung zur Ableitung der Sachwertfaktoren liegen folgende Ansätze zugrunde:

Bereinigter normierter Kaufpreis / Vorläufiger Sachwert = Sachwertfaktor



• Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) Anlage 1 – SW-RL (einschl. Baunebenkosten)

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

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

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

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

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

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

• Gebäudestandard – nach Standardmerkmalen und Standardstufen (Anlage 2 SW-RL)

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

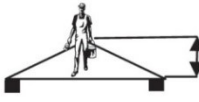
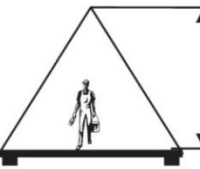
Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale aufführen. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen.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

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

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

Gaube		
Flachdachgaube	Grundbetrag (nach Standardstufen)	1.500 - 2.100 €
(einschl. Fenster)	zzgl. Kosten/m ² (Ansichtsfläche, Front)	1.100 €/m ²
Schleppdachgaube	Grundbetrag	1.900 €
(einschl. Fenster)	zzgl. Kosten/m ² (Ansichtsfläche, Front)	1.200 €/m ²
Satteldachgaube	Grundbetrag	2.100 €
(einschl. Fenster)	zzgl. Kosten/m ² (Ansichtsfläche, Front)	1.400 €/m ²
Balkone		
(einschl. Geländer, ISO-Korb, Dämmung,	Grundbetrag	1.000 €
Abdichtung und Belag)	zzgl. Kosten/m ²	750 €/m ²
Treppen		
Kelleraußentreppe (einschl. Tür, Geländer, Handlauf)		6.000 €
Außentreppe mit mehr als 3 Stufen (1 m breit, Beton, mit Belag)		400 €/Stufe
Vordächer		
Stahl/Zink	nach Dachfläche	150 €/m ²
Stahl/Edelstahl	nach Dachfläche	300 €/m ²
Stahl/Glas	nach Dachfläche	350 €/m ²

• **Dachgeschossausbau**

Dachgeschoss		
		
≤ ca. 1,25 m	≤ ca. 2,00 m	≥ ca. 2,00 m
nicht nutzbar	eingeschränkt nutzbar	nutzbar
Einordnung in		
Gebäudeart mit Flachdach oder flach geneigtem Dach	Gebäudeart mit nicht ausgebautem Dachgeschoss	Gebäudeart mit nicht ausgebautem bzw. mit ausgebautem Dachgeschoss
Anrechnung der Grundfläche der Dachgeschossebene bei der Ermittlung der BGF		
keine Anrechnung	volle Anrechnung	volle Anrechnung

Berücksichtigung eingeschränkt nutzbares Dachgeschoss (geringe Höhe)

- geringe Einschränkung (Dachhöhe ca. 2,5 m) - 5 %
- mittlere Einschränkung (Dachhöhe ca. 2,0 m) - 10 %
- große Einschränkung (Dachhöhe ca. 1,5 m) - 15 %

Berücksichtigung flach geneigtes Dach (Verhältnis zum Flachdach)

- kein Zusatznutzen (Dachhöhe ca. 0,5 m) 0 %
- vorhandener Zusatznutzen (Dachhöhe ca. 1,0 m) + 5 %

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

Gebäudearten mit nicht ausgebautem Dachgeschoss

Berücksichtigung eines vorhandenen DREMPELS

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

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

Gebäudearten mit ausgebautem Dachgeschoss

Berücksichtigung eines fehlenden DREMPELS

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

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

Gebäudearten mit ausgebautem Dachgeschoss

Berücksichtigung eines ausgebauten Spitzbodens

1. Volle Anrechnung der Grundfläche der Spitzbodenebene bei der Ermittlung der BGF (baurechtlich genehmigungsfähig)
2. Bei nicht genehmigungsfähigem Spitzbodenausbau (z.B. fehlender 2 Rettungsweg, nicht ausreichende Raumhöhe etc.) erfolgt ein Zuschlag zum Kostenkennwert von 5 bis 10 %

- **Herstellungswert für Garagen nach Ziffer 14**

14 Garagen²⁰

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

²⁰ einschließlich Baunebenkosten in Höhe von

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

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

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

- **Modernisierungsgrad**

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

≤ 1 Punkt = nicht modernisiert
 4 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
 8 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad
 13 Punkte = überwiegend modernisiert
 ≥ 18 Punkte = umfassend modernisiert

Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

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

Bei kernsanierten Objekten kann die Restnutzungsdauer bis zu 90 % der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer betragen. Durch die Kernsanierung wird das Gebäude in einen Zustand versetzt, der nahezu einem neuen Gebäude entspricht. Dazu wird das Gebäude zunächst bis auf die tragende Substanz zurückgebaut. Decken, Außenwände, tragende Innenwände und ggf. der Dachstuhl bleiben dabei in der Regel erhalten; ggf. sind diese zu ertüchtigen und / oder Instand zu setzen. Voraussetzungen für das Vorliegen einer Kernsanierung sind insbesondere die komplette Erneuerung der Dacheindeckung, der Fassade, der Innen- und Außenwände mit Ausnahme der tragenden Wände, der Fußboden, der Fenster, der Innen –und Außentüren sowie sämtlicher technischen Systeme wie z.B. der Heizung einschließlich aller Leitungen, des Abwassersystems einschließlich der Grundleitungen, der elektrischen

Leitungen und der Wasserversorgungsleitungen, sofern diese technisch einwandfrei und als neubauähnlich und neuwertig zu betrachten sind. Im Einzelfall müssen nicht alle der vorgenannten Kriterien erfüllt sein. Unter diesen Voraussetzungen ist als Baujahr das Jahr der fachgerechten Sanierung zugrunde zu legen. Die teilweise noch verbliebene alte Bausubstanz oder der von neuen Gebäuden abweichende Zustand z.B. des Kellers ist durch einen Abschlag zu berücksichtigen.

- Abschreibung (Alterswertminderung) linear
- Außenanlagen und Anschlussbeiträge

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

8.2 Liegenschaftszinssätze (Übersicht)

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

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

Liegenschaftszinssätze

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

Der Berechnung der Liegenschaftszinssätze wurden im Wesentlichen Mietansätze der Mietwertübersicht 01.01.2019 (Ziffer 11 des Grundstücksmarktberichtes 2020) bzw. Mieten aus den Auswertungen der Kaufverträge bebauter Grundstücke, des Mietpreisatlas der IHK Bielefeld (gewerbliche Mieten) und Bewirtschaftungskosten nach der Betriebskostenverordnung und der Anlage 2 (Anlagen zum Modell der Ableitung von Liegenschaftszinssätzen) der AG „Liegenschaftszinssätze“ der AGVGA.NRW zugrunde gelegt. Es wurde ein altersgemäßer durchschnittlicher Zustand unterstellt.

8.3 Ertragsfaktoren (Übersicht)

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

Ertragsfaktoren	
Objektart	Faktor
Freistehende Einfamilienhäuser	31,0 ± 7,5
Freistehende Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	26,0 ± 6,5
Doppelhaushälften/ Reihenhäuser	30,0 ± 7,0
Zweifamilienhäuser	25,5 ± 6,0
Dreifamilienhäuser	20,0 ± 4,5
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis max. 20 %)	18,5 ± 4,0
Gemischt genutzte Gebäude (gew. Anteil über 20 bis 80 %)	16,5 ± 4,5
Gewerblich genutzte Objekte (gewerblicher Anteil über 80 %)	14,5 ± 3,5
Eigentumswohnungen	
- Erstverkauf (Neubau)	38,0 ± 4,0
- Weiterverkauf (bis 15 WE) – Vermietung unbekannt	25,5 ± 6,5
- Weiterverkauf (bis 15 WE) – Vermietung bekannt	25,0 ± 5,0

Beispiel: Doppelhaushälfte

Monatliche Nettokaltmiete: 750 €

Verkehrswert: $750 \text{ €} \times 12 \times 30,0 = 270.000 \text{ €}$

9 Mieten und Pachten

9.1 Wohnraummieten 01.01.2021

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

Stadt/Gemeinde	Baujahr bzw. Jahr der Vollmodernisierung						Neubau (Erstbezug)
	bis 1969*	1970 – 1979	1980 - 1989	1990 - 1999	2000 - 2009	2010 - 2018	
Altenbeken – Kernbereich	4,05	4,35	4,60	4,85	5,20	5,45	5,55
Buke	3,95	4,15	4,40	4,65	4,95	5,20	5,30
Schwaney	3,85	4,05	4,30	4,55	4,85	5,10	5,20
Bad Lippspringe	5,10	5,30	5,60	6,00	6,45	7,15	7,60
Bad Wünnenberg – Kernbereich	4,00	4,25	4,45	4,85	5,15	5,35	5,50
Fürstenberg, Haaren, Leiberg	3,65	3,85	4,05	4,25	4,60	4,75	4,85
Bleiwäsche, Helmern,	3,45	3,65	3,85	4,10	4,30	4,50	4,65
Nordborchen/ Kirchborchen	4,90	5,10	5,35	5,65	6,05	6,55	6,85
Alfen, Dörenhagen, Etteln	4,05	4,25	4,50	4,90	5,15	5,40	5,50
Büren – Kernbereich	4,15	4,40	4,65	4,90	5,25	5,50	5,60
Ahden, Brenken, Steinhausen, Wewelsburg	3,85	4,05	4,30	4,60	4,85	5,00	5,10
Harth, Hegensdorf, Siddighausen, Weiberg, Weine,	3,55	3,75	3,95	4,15	4,45	4,60	4,70
Barkhausen, Eickhoff	3,35	3,55	3,75	3,95	4,20	4,40	4,55
Delbrück – Kernbereich	5,20	5,40	5,70	6,00	6,45	7,00	7,50
Bentfeld, Boke, Ostenland, Westenholtz	4,55	4,75	5,05	5,35	5,70	5,95	6,10
Anreppen, Lippling	4,45	4,65	4,95	5,25	5,45	5,70	5,85
Hagen, Schöning, Steinhorst	4,35	4,55	4,85	5,10	5,45	5,60	5,70

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

Stadt/Gemeinde Stadt-/Ortsteile	Baujahr bzw. Jahr der Vollmodernisierung						Neubau (Erstbezug)
	bis 1969*	1970 – 1979	1980 - 1989	1990 - 1999	2000 - 2009	2010 - 2018	
Hövelhof – Kernbereich	5,05	5,25	5,55	5,95	6,25	6,85	7,35
Hövelriege, Riege	4,45	4,70	5,00	5,25	5,60	5,85	5,95
Espeln, Klausheide	4,10	4,30	4,50	4,80	5,05	5,35	5,40
Lichtenau – Kernbereich	3,80	4,00	4,25	4,55	4,90	5,20	5,30
Atteln, Grundsteinheim, Herbram, Henglarn, Holtheim, Husen	3,45	3,65	3,85	4,15	4,40	4,55	4,75
Asseln, Blankenrode, Dalheim, Ebbinghausen, Hakenberg, Herbram-Wald, Iggenhausen, Kleinenberg	3,25	3,45	3,65	3,95	4,20	4,35	4,40
Salzkotten – Kernbereich	4,95	5,20	5,50	5,80	6,20	6,80	7,25
Scharmede, Upsprunge, Thüle, Verne	4,60	4,85	5,05	5,40	5,70	6,00	6,15
Niederntudorf, Oberntudorf	4,20	4,40	4,65	4,95	5,30	5,45	5,60
Mantinghausen, Schwelle, Verlar	3,95	4,15	4,45	4,70	5,00	5,20	5,25

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

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

Beispiel:

Lage: Salzkotten, gute Wohnlage
(Baujahr 1985)

Mietwert: 5,50 €/m² (Kernstadt, mittl. Wohnlage)
Zuschlag: +0,25 €/m² (Wohnlage- u. Ausstattung)
Mietwert: 5,75 €/m²

Beispiel:

Lage: Salzkotten, mäßige Wohnlage
(Baujahr 1995)

Mietwert: 5,80 €/m² (Kernstadt, mittl. Wohnlage)
Abschlag: -0,25 €/m² (Wohnlage- u. Ausstattung)
Mietwert: 5,55 €/m²

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

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

Die Mietwertübersicht berücksichtigt Mieten aus den letzten vier Jahren (§ 558 Abs. 2 BGB). Die Mietwerte wurden vom Gutachterausschuss zur internen Verwendung (Wertermittlung und Auswertung von Ertragswertobjekten) ermittelt. Sie können nur als Orientierungshilfe bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nach den §§ 558 bis 558e des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) herangezogen werden. Die Mietwertübersicht ist kein Mietspiegel gem. § 558c oder 558d BGB. Die Mietwertübersicht ist unverbindlich, aus ihr können keine Rechtsansprüche abgeleitet werden. Sie ist für Appartements nur bedingt anwendbar.

Hinweise zur Mietwertübersicht:

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

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

- Die Mietwerte gelten **nicht für öffentlich geförderte Wohnungen**.
- Die Mietwerte betragen für **Garagen 30 €/Monat bis 40 €/Monat** und für **Stellplätze / Carports bis 20 €/Monat**.
- Die Mietwertübersicht gilt für Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern mit einer **Wohnfläche von 60 m² bis 100 m²**. Bei Mietwohnungen mit einer **Wohnfläche von 40 m² bis 60 m² ist ein Zuschlag bis 15 %**, bei Appartements mit einer Größe von **bis zu 40 m² ein Zuschlag von bis zu 30 %**, bei Wohnungen mit einer **Wohnfläche von mehr als 100 m² bis etwa 130 m² ein Abschlag bis 10 %** angemessen.
 Die Mietwertübersicht gilt in den Kernorten auch für **Einfamilienhäuser** mit einer **Wohnfläche von 110 m² bis 150 m²**.
- Der angegebene Wert gibt den normalen Standard einer **abgeschlossenen Wohnung** in der jeweiligen Kategorie wieder (durchschnittlich ausgestattete Wohnung mit Zentralheizung, Bad/Dusche und WC).
- Bei vollmodernisierten **Altbauten** ist das Jahr der Vollmodernisierung als Baujahr anzuhaltend. Eine Vollmodernisierung liegt nur dann vor, wenn die Wohnung in Bezug auf Ausstattung und Beschaffenheit im Wesentlichen einer zum Zeitpunkt der Modernisierung erstellten Neubauwohnung entspricht.
- Die **Größe der Wohnung** bestimmt sich nach der Quadratmeterzahl der im eigentlichen Sinne zum Wohnen bestimmten Räume, also ohne Zusatzräume wie Keller, Boden, Waschküche, Garage. Für die Wohnflächenberechnung ist die Wohnflächenverordnung anzuwenden. Zusatzräume sind bis auf die Garagen in den Mieten der Mietwertübersicht enthalten.

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

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

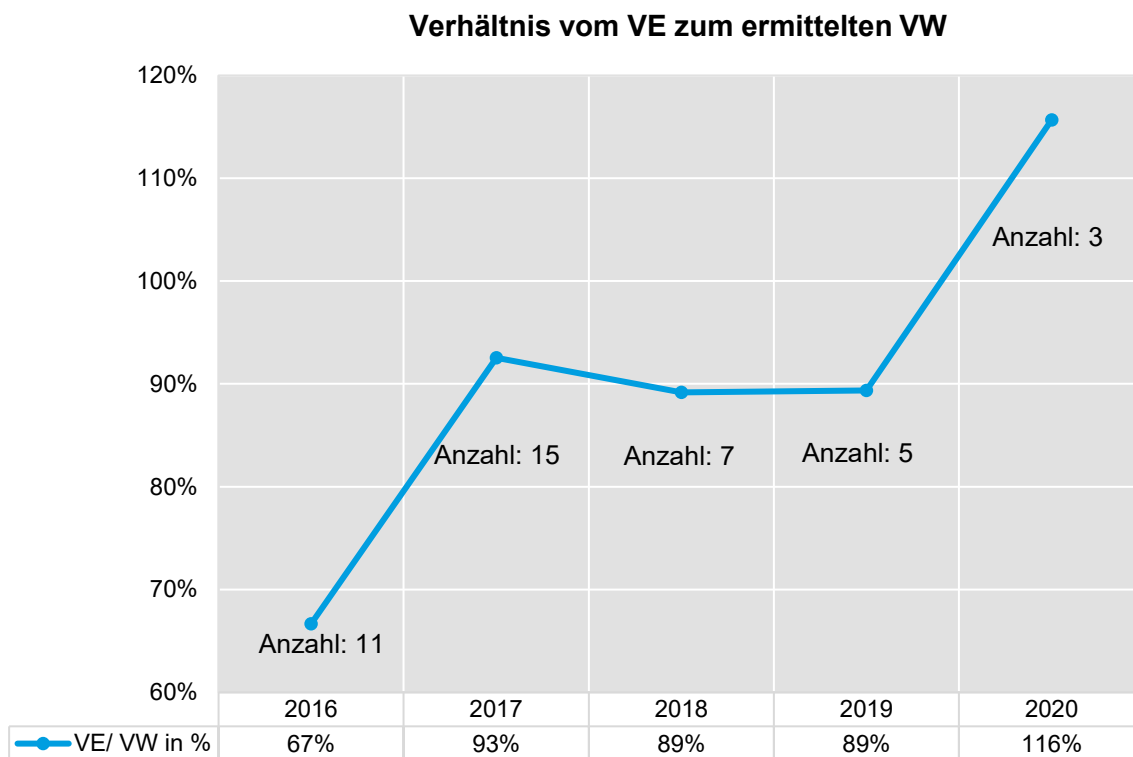
Quelle: IHK (Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld)

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

10 Weitere Informationen

10.1 Zwangsversteigerungen

Im Kreis Paderborn (ohne Stadt Paderborn) wurden im letzten Jahr 3 Objekte zwangsversteigert. Die Anzahl und das Verhältnis vom Versteigerungserlös (VE) zum ermittelten Verkehrswert (VW) in den letzten 5 Jahren ergibt sich wie folgt:



10.2 Angebot an kommunalem Wohnbauland

Nach Mitteilung der Städte und Gemeinden kann im Jahre 2021 voraussichtlich das nachfolgend aufgeführte kommunale Wohnbauland bereitgestellt werden (voraussichtliche Kaufpreise inkl. Vermessungs- und Erschließungskosten sowie Kanalanschlussbeiträgen). Kosten für Ausgleichsmaßnahmen sind nur bedingt berücksichtigt.

Stadt / Gemeinde	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	Kaufpreis (€/m²)
Altenbeken	insgesamt	9	
- Buke	Am Brande II	3	75,00 *
- Buke	Am Kloster	6	125,00 *
Bad Lippspringe	insgesamt	0	
Bad Wünnenberg	insgesamt	79	
- Wünnenberg	Auf der Iserkuhle (Mietwohnungen)	9	105,52
- Wünnenberg	Auf der Iserkuhle	70	92,82
Borchen	insgesamt	1	
- Etteln	Kussmanns Berg	1	109,25
Büren	insgesamt	26	
- Büren	Bühl III	17	118,50
- Hegensdorf	Hanlieth	4	46,50
- Siddinghausen	Burgliedweg/ Flurjup	3	69,64
- Weine	Weiner Feld	2	66,00
Delbrück	insgesamt	114	
- Delbrück	Lerchenweg	74	100,00
- Lippling	Brakendiek	30	56,00
- Schöning	Schnittker	10	56,00
Hövelhof	insgesamt	0	
Lichtenau	insgesamt	21	
- Atteln	Hottenbergsfeld III	14	130,00
- Ebbinghausen	Im Niederefeld II	2	32,02
- Holtheim	Kornbühl	2	60,58
- Iggenhausen	Grevental	1	40,20
- Kleinenberg	Im Bohme	2	46,58
Salzkotten	insgesamt	1	
-Verlar	Holtkamp	1	57,90

* = Kaufpreis ohne Vermessungs- und Erschließungskosten sowie Anschlussbeiträgen

Alle vorstehenden Angaben, insbesondere die Preisangaben, sind unverbindlich. Damit stellen die Städte und Gemeinden insgesamt 251 Baugrundstücke im Jahre 2021 zur Verfügung (2020: 142).

10.3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

Die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt unterliegt einer Fülle von unterschiedlichen Einflussfaktoren. Die nachfolgenden Abbildungen zeigen die zeitliche Entwicklung einiger ausgewählter wirtschaftlicher Rahmendaten wie:

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

sowie die

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

Hieraus ist für das Jahr **2020** gegenüber dem Vorjahr eine Veränderung erkennbar:

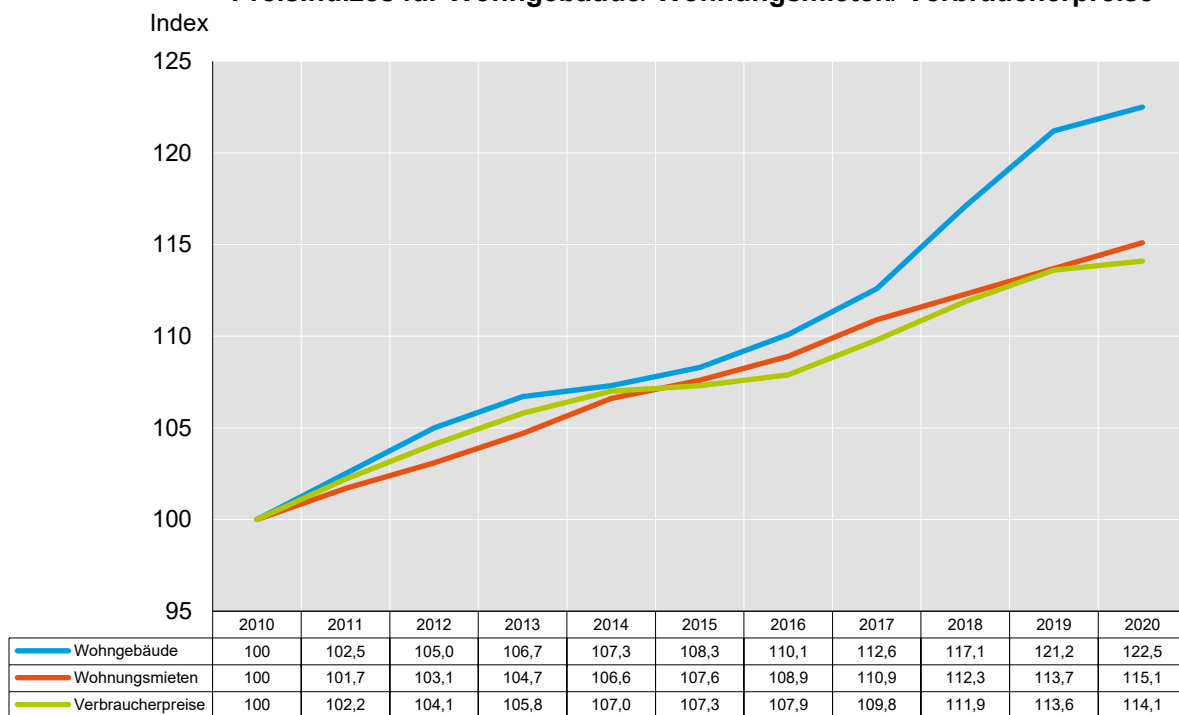
⇒ Neubau von Wohngebäuden NRW (Baukosten) um	+ 1,1 %
⇒ Wohnungsmieten NRW um	+ 1,2 %
⇒ Verbraucherpreise um	+ 0,4 %
⇒ Kaufverträge Kreis PB (ohne Stadt) um	+ 4,9 %
⇒ Einwohnerzahl Kreis PB (ohne Stadt) um	+ 0,2 %

bei

- ⇒ im Durchschnitt sinkendem Zinsniveau

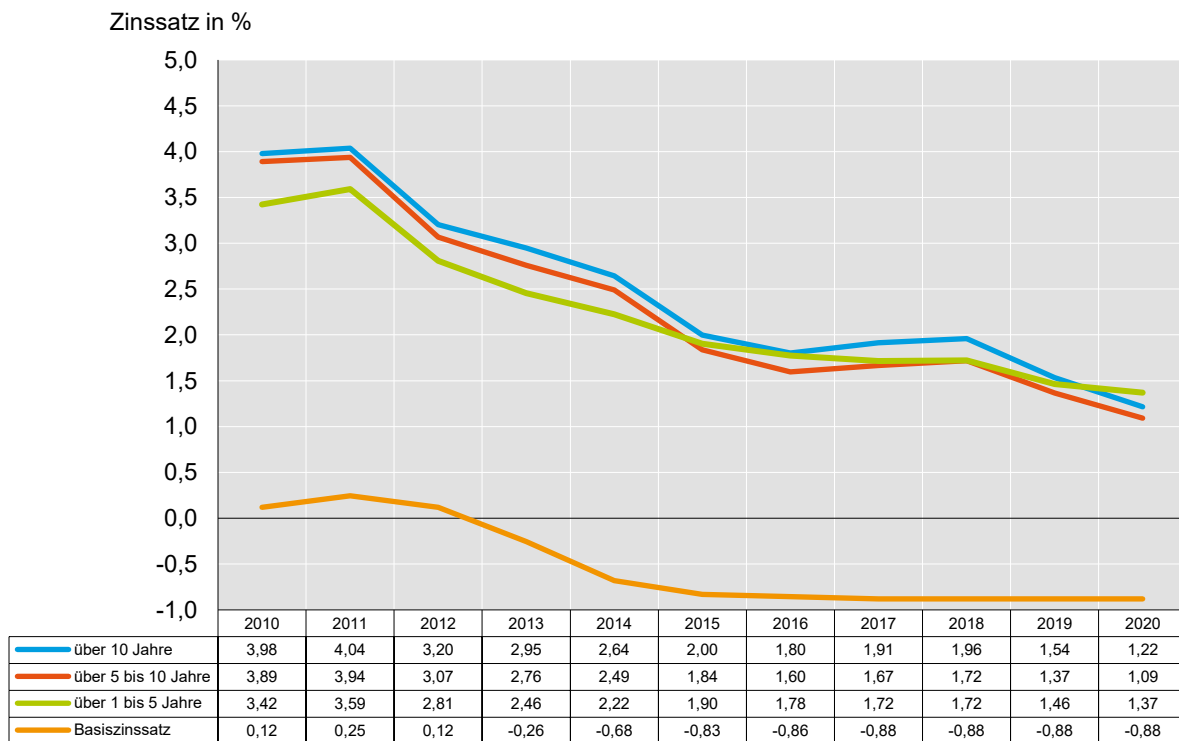
für Hypothekarkredite (Laufzeit über 5 bis 10 Jahre) ∅ 1,1 %

Preisindizes für Wohngebäude/ Wohnungsmieten/ Verbraucherpreise



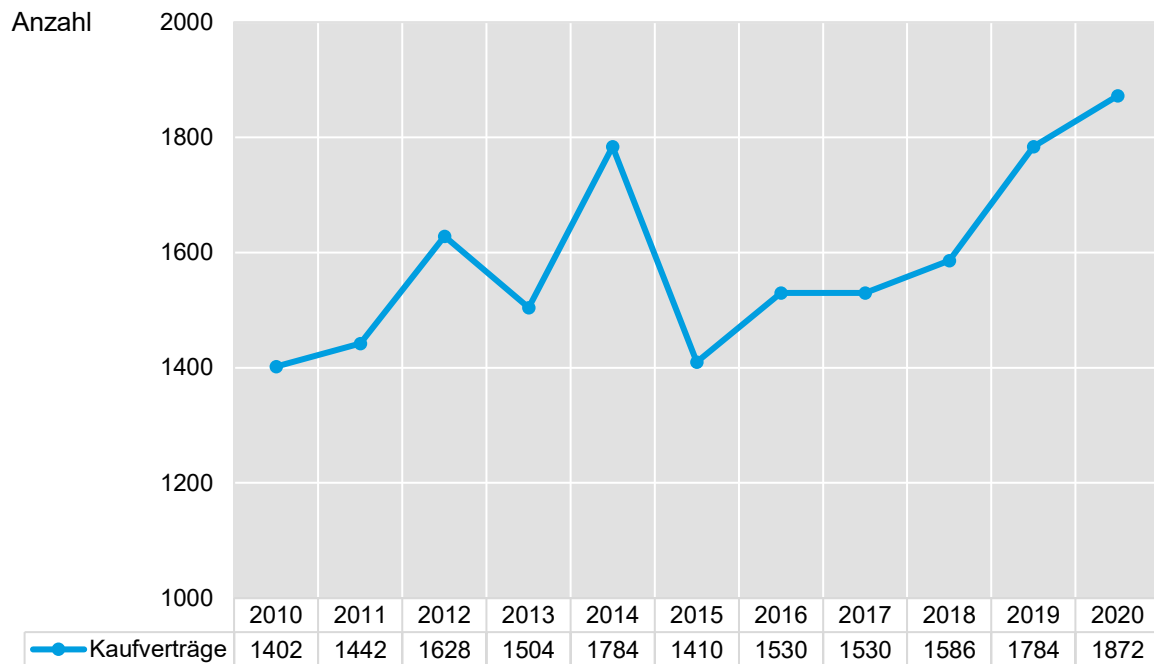
Quelle: IT.NRW bzw. Statistisches Bundesamt

Zinssatz für Hypothekarkredite - Wohngrundstücke

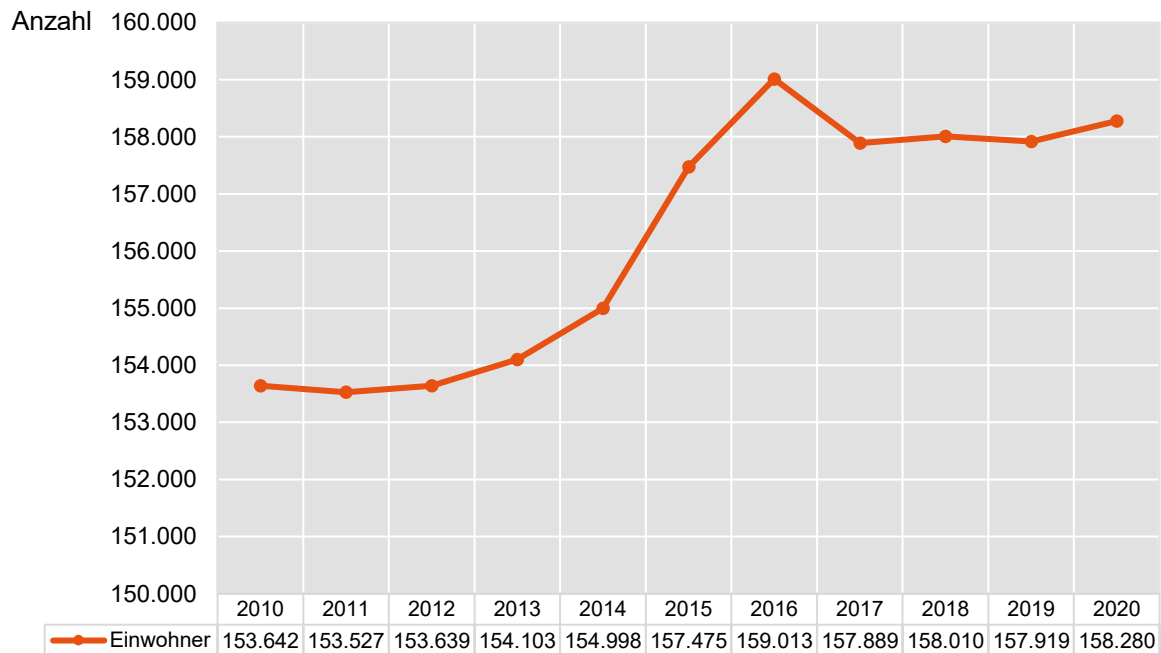


Quelle: Deutsche Bundesbank

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



Entwicklung der Einwohnerzahl im Kreis Paderborn (ohne Stadt Paderborn)



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

Stadt / Gemeinde	Einwohner - Hauptwohnsitz - (Stand 31.12.2020) (Quelle: Städte, Gemeinden)	Veränderung gegenüber 2019 in %	Flächengröße in km ²
Altenbeken	9.180	+ 0,1	76,23
Bad Lippspringe	16.916	+ 1,2	50,96
Bad Wünnenberg	12.428	+ 0,4	161,28
Borchen	13.704	+ 0,8	77,17
Büren	21.649	- 0,3	170,87
Delbrück	31.814	+ 0,2	157,27
Hövelhof	16.400	- 0,3	70,73
Lichtenau	10.816	- 0,1	192,33
Salzkotten	25.373	+ 0,3	109,60
Summen	158.280	+ 0,2	1.066,44

Für den Bereich der Stadt Paderborn (153.231 Einwohner) ist ein eigener Gutachterausschuss eingerichtet (siehe Ziffer 10.6).

10.4 Gebühren für Gutachten

Für die Erstattung von Gutachten werden Gebühren und Auslagen nach dem Kostentarif (VermWertKostT) als Anlage zur Vermessungs- und Wertermittlungskostenordnung - VermWertKostO NRW - erhoben. Die Kosten betragen i.d.R. bei einem Wert bis 1 Mio. Euro 0,2 % des Wertes zuzüglich 1.250 Euro. Für Gutachten über Miet- und Pachtwerte (§ 39 GrundWertVO NRW) ist für die Berechnung der zwölfwache jährliche Miet- oder Pachtwert zugrunde zu legen. Somit ergeben sich Kosten bei Gutachten über bebaute und unbebaute Grundstücke z.B. zu:

Wert:	75.000 €	Gebühr:	1.400 €
Wert:	150.000 €	Gebühr:	1.550 €
Wert:	200.000 €	Gebühr:	1.650 €
Wert:	300.000 €	Gebühr:	1.850 € (jeweils zuzüglich Auslagen u. MwSt.)

Besonderheiten sind durch Zuschläge zu berücksichtigen.

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

10.5 Amtliche Informationen

Amtliche Informationen der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen sind unter der Internetadresse www.boris.nrw.de abrufbar. Auf Grund des gesetzlichen Auftrags der Gutachterausschüsse, für Markttransparenz auf dem Immobilienmarkt zu sorgen, sind diese Informationen für den interessierten Bürger im Internet verfügbar. Kostenfrei können die Boden- und Immobilienrichtwerte für alle Städte und Gemeinden in Nordrhein-Westfalen eingesehen werden. Die Grundstücksmarktberichte einschließlich der für die Wertermittlung erforderlichen Daten werden kostenfrei zur Verfügung gestellt.

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

Die Boden- und Immobilienrichtwerte können im Internet über

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

abgerufen werden.

Die Kaufpreissammlung unterliegt dem Datenschutz. Neben den allgemeinen Schutzbestimmungen nach dem Datenschutzgesetz NRW bestehen durch die Grundstückswertermittlungsverordnung (GrundWertVO NRW) besondere Geheimhaltungspflichten. Auskünfte aus der Kaufpreissammlung erhält nur, wer ein berechtigtes Interesse darlegt und bei dem gewährleistet ist, dass die Daten sachgerecht verwendet werden. Die Auskünfte sind kostenpflichtig.

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

10.6 Grundstücksmarkt in der Stadt Paderborn

Auch der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn hat für seinen Zuständigkeitsbereich (Stadt Paderborn mit Stadtteilen) einen Grundstücksmarktbericht herausgegeben. Er ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn, Am Hoppenhof 33, 33104 Paderborn (☎ 05251 – 8816280 oder 8816284) sowie über das Internet unter

www.boris.nrw.de

erhältlich.

10.7 Überregionaler Grundstücksmarktbericht

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

Der Marktbericht wird jährlich fortgeschrieben. Er ist bei der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen, Bezirksregierung Köln, Zeughausstraße 2-10, 50667 Köln, sowie über das Internet unter

www.boris.nrw.de

erhältlich.

11 Kontakte und Adressen

11.1 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

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

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

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

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

Kontakt

E-Mail: gutachterausschuss@kreis-paderborn.de
Telefax: 05251 308 – 896209
Internetseite: www.kreis-paderborn.de/gutachterausschuss

Ansprechpartner:

Gerhard Pieper	Tel.: 05251 308 – 6209
Kerstin Stübbe-Holtgrewe	Tel.: 05251 308 – 6290
Paul Schmalz	Tel.: 05251 308 – 6291
Heinz-Josef Glahe	Tel.: 05251 308 – 6292
Ulrike Susewind	Tel.: 05251 308 – 6293
Herbert Jakobs	Tel.: 05251 308 – 6294
Helga Karhan	Tel.: 05251 308 – 6295
Bernhard Bohnenpoll	Tel.: 05251 308 – 6296
Birgit Hübener	Tel.: 05251 308 – 6297

11.2 Besetzung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn

Vorsitzender:

Dipl.-Ing. Axel Gurok, Ltd. Kreisvermessungsdirektor

Stellvertretender Vorsitzender:

Dipl.-Ing. Steffen Jahn, Kreisvermessungsdirektor

Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter:

Dipl.-Ing. Wolfgang Just, Architekt

Dipl.-Ing. Johannes Leßmann, Kreisvermessungsdirektor

Ehrenamtliche Gutachter:

Heribert Bewermeier, Landwirtschaftsmeister

Dipl.-Ing. Andreas Breithaupt, Architekt

Dipl.-Ing. Franz-Josef Brinkmann, Vermessungsingenieur

Dipl.-Ing. Jürgen Cramer, Bauingenieur

Dipl.-Ing. Eberhard Großekathöfer, Bauingenieur

Dipl.-Ing. Michael Klosson, Architekt

Dipl.-Forstwirt Dr. Uwe Meyer, Forstdirektor

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

Dipl.-Ing. Michael Schmidt, Architekt

Ing. (grad.) Hubert Wasmuth, Architekt

Dipl.-Ing. Hubert Wewer, Architekt

Vertreter des Finanzamtes:

StARin Andrea Gröne

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Paderborn

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

