



Grundstücksmarktbericht **2009**

für die Städte

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

für die Gemeinden

Altenbeken, Borcheln, Hövelhof

Berichtszeitraum 01.01. – 31.12.2008



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Paderborn



Herausgeber: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Paderborn

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

Gebühr 30 € (Ziffer 13.4.2.1 AVerwGebO NRW)

Auskünfte

- **zum Grundstücksmarktbericht:** Telefon: (05251) 308 927 - Herr Werner
(05251) 308 930 - Herr Gurok
308 933 - Herr Brinkmann
Telefax: (05251) 308 899331
E-Mail: gutachterausschuss@kreis-paderborn.de

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

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

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

Paderborn, im März 2009

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

Inhaltsverzeichnis

| | Seite |
|--|-----------|
| 1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes | 5 |
| 2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes | 8 |
| 3. Gutachterausschuss..... | 8 |
| 3.1 Aufgaben des Gutachterausschusses | 8 |
| 3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle | 9 |
| 4. Grundstücksmarkt 2008 | 10 |
| 4.1 Umsatz im Jahre 2008 | 10 |
| 4.2 Umsatzentwicklung 2004 – 2008 | 11 |
| 5 Unbebaute Grundstücke | 14 |
| 5.1 Umsatz - Unbebaute Baugrundstücke | 14 |
| 5.2 Umsatz - Individueller Wohnungsbau | 15 |
| 5.3 Durchschnittl. Kaufpreise für Wohnbauland | 16 |
| 5.4 Geschosswohnungsbau..... | 18 |
| 5.5 Umsatz - Gewerbliche Bauflächen..... | 18 |
| 5.6 Preisentwicklung - Gewerbliche Bauflächen..... | 18 |
| 5.7 Umsatz - land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen | 19 |
| 5.8 Preisentwicklung – land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen | 20 |
| 5.9 Bauerwartungsland, Rohbauland..... | 20 |
| 6. Bebaute Grundstücke..... | 21 |
| 6.1 Umsatz - Bebaute Grundstücke..... | 21 |
| 6.2 Preisentwicklung - Bebaute Grundstücke..... | 22 |
| 7. Wohnungseigentum - Preisentwicklung..... | 23 |
| 8. Bodenrichtwerte..... | 25 |
| 8.1 Bodenrichtwertkarten | 25 |
| 8.2 Übersicht über gebietstypische Bodenrichtwerte..... | 28 |
| 9. Für die Wertermittlung erforderliche Daten | 31 |
| 9.1 Bodenpreisindexreihen | 31 |
| 9.1.1 Bodenpreisindexreihe für Wohnbauland (auf der Basis der Kaufpreise)..... | 31 |
| 9.1.2 Bodenpreisindexreihe für Ackerland (auf der Basis der Kaufpreise)..... | 32 |
| 9.2 Umrechnungskoeffizienten | 32 |
| 9.2.1 Umrechnungskoeffizienten für Wohnbauland | 32 |
| 9.2.2 Umrechnungskoeffizienten für Ackerland | 33 |
| 9.3 Marktorientierte Liegenschaftszinssätze..... | 34 |
| 9.4 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke | 35 |
| 9.4.1 Gebädefaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser | 35 |
| 9.4.2 Gebädefaktoren für gebrauchte Doppelhaushälften und Reihenhäuser | 36 |
| 9.4.3 Gebädefaktoren für Eigentumswohnungen | 36 |
| 9.4.4 Ertragsfaktor für freistehende Einfamilienhäuser..... | 37 |
| 9.5 Marktanpassungsfaktoren für gebrauchte freistehende Einfamilienhäuser..... | 37 |
| 9.6 Bodenwerte von Grundstücken mit Erbbaurechten | 39 |

| | | |
|------------|--|-----------|
| 10. | Rahmendaten zum Grundstücksmarkt | 40 |
| 11. | Mietwertübersicht..... | 44 |
| 11.1 | Mietwertübersicht – Wohnraummieten 01.01.2009 | 44 |
| 11.2 | Auszug aus dem Mietpreis-Atlas Ostwestfalen der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld – Stand 2005 | 47 |
| 12. | Weitere Informationen | 48 |
| 12.1 | Angebot an kommunalem Wohnbauland im Jahre 2009 (Stand 01.01.2009) | 48 |
| 12.2 | Gebühren für Gutachten | 50 |
| 12.3 | Auskunft über Bodenrichtwerte / Auskunft aus der Kaufpreissammlung..... | 51 |
| 12.4 | Grundstücksmarkt in der Stadt Paderborn..... | 51 |
| 12.5 | Überregionaler Grundstücksmarktbericht | 51 |
| 12.6 | Landesweites Bodenrichtwertinformationssystem <i>BORIS.NRW</i> | 52 |
| 12.7 | Besetzung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn | 52 |

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Grundstückspreise im Durchschnitt gesunken**Preise für Ein- u. Zweifamilienhäuser im Durchschnitt nachgebend****Preise für neue Doppelhaushälften und Reihenhäuser preisstabil – Preisniveau für gebrauchte Objekte preisstabil bis leicht rückläufig****Preisniveau bei neuen Eigentumswohnungen auf Vorjahresniveau, bei gebrauchten Objekten leicht rückläufig****Veränderungen gegenüber dem Vorjahr**• **Umsatz gegenüber dem Vorjahr um 6 % gestiegen**

144 Mio. € wurden im Jahre 2008 auf dem Grundstücksmarkt im Kreis Paderborn (ohne Stadt Paderborn) umgesetzt, rd. 6 % mehr als im Vorjahr. Die Anzahl der Kaufverträge stieg um rd. 10 %.

| Jahr | Mio. € |
|-------------|------------|
| 2004 | 139 |
| 2005 | 158 |
| 2006 | 106 |
| 2007 | 136 |
| 2008 | 144 |

• **Rückgang der Bauplatzverkäufe**

2008 wurden 170 Bauplätze verkauft, rd. 14 % weniger gegenüber 2007. Davon haben die Städte und Gemeinden 92 Bauplätze (rd. 55 %) verkauft (2007: 128); 78 Bauplätze (2007: 69) wurden auf dem privaten Grundstücksmarkt umgesetzt.

| Jahr | Bauplätze |
|-------------|------------|
| 2004 | 329 |
| 2005 | 430 |
| 2006 | 195 |
| 2007 | 197 |
| 2008 | 170 |

• **Wohnbaulandpreise und Bodenrichtwerte rückläufig**

Die Preise für das **private Bauland** sind 2008 gegenüber dem Vorjahreszeitraum im Durchschnitt um 5 – 7,5 % gefallen. Dabei ist der reine Bodenwertanteil ohne Erschließung im Durchschnitt mit 7,5 – 10 % stärker gesunken.

In den Städten Bad Wünnenberg, Lichtenau und Salzkotten sowie in der Gemeinde Borcheln haben die Kommunen ein ausreichendes Angebot an Baugrundstücken zur Verfügung gestellt und damit wesentlich zur Preisberuhigung beigetragen.

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

Die **Bodenrichtwerte** für **Wohnbauland** (einschl. Erschließung und Kanalanschlussbeitrag) sind im Durchschnitt um 5 – 10 % gefallen.

| Durchschnittliches Preisniveau (ohne Erschließungskosten) | | |
|--|------------------|------------------|
| Grundstücksgröße 200 – 800 m ² | | |
| Jahr | Kernbereiche | Stadt-/Ortsteile |
| | €/m ² | €/m ² |
| 2004 | 160 | 65 |
| 2005 | 148 | 71 |
| 2006 | 147 | 68 |
| 2007 | 155 | 73 |
| 2008 | 151 | 66 |

• **Gewerbebaulandpreise stagnieren**

Bei den gewerblichen Grundstücksverkäufen sind im Jahre 2008 25 Grundstücksverkäufe zu verzeichnen (Vorjahr 43). Der Anteil der kommunalen Verkäufe (Städte und Gemeinden) lag im Jahre 2008 bei 56 % der Gesamtverkäufe.

Das Preisniveau ergab sich im Mittel zu rd. 24,50 €/m² (Spanne 5 – 70 €/m²) und lag damit etwa auf dem Vorjahresniveau.

• **Preisniveau landwirtschaftlicher Nutzflächen leicht gestiegen**

Beim Verkauf landwirtschaftlicher Nutzflächen sind der Flächenumsatz und der Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr um rd. 9 % gestiegen. Das durchschnittliche Preisniveau ist gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen. Der Durchschnittspreis für Ackerland lag bei rd. 2,05 €/m², für Grünland bei 1,55 €/m².

• **Anzahl der Verkäufe von Eigenheimen um 13,5 % gestiegen; Anzahl der Verkäufe von Eigentumswohnungen um 7,5 % gestiegen**

Von den 692 Kaufverträgen über bebaute Grundstücke entfielen 611 = rd. 88 % auf den individuellen Wohnungsbau. 2008 wurden 14 **neue** Eigenheime (Baujahr 2007/2008) (2007: 29) und 20 **neue** Eigentumswohnungen (Baujahr 2007/2008) (2007: 25) veräußert. Von den 225 verkauften Eigentumswohnungen entfallen 152 Fälle auf den gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Die übrigen 73 verkauften Eigentumswohnungen wurden im Block verkauft.

| Jahr | Eigenheime | Eigentumswohnungen |
|-------------|------------|----------------------------|
| 2004 | 326 | 127 |
| 2005 | 433 | 166 |
| 2006 | 306 | 110 |
| 2007 | 340 | 141 |
| 2008 | 386 | 152 (225) |

• **Durchschnittspreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser und Eigentumswohnungen (Baujahre bis 2006)**

| Gebäudetyp | Baujahr | Wohnfläche | Grundstücksgröße | Ø Kaufpreis (inkl. Grundstück) |
|--|---------|----------------------|----------------------|--------------------------------|
| Ein- und Zweifamilienhaus (Zentralorte) | Ø 1983 | Ø 156 m ² | Ø 568 m ² | 176.850 € |
| Ein- und Zweifamilienhaus (Stadt-/Ortsteile) | Ø 1987 | Ø 138 m ² | Ø 650 m ² | 162.300 € |
| Doppelhaushälfte, Reihenhäuser (Zentralorte) | Ø 1992 | Ø 127 m ² | Ø 347 m ² | 174.050 € |
| Doppelhaushälfte, Reihenhäuser (Stadt-/Ortsteile) | Ø 1997 | Ø 127 m ² | Ø 347 m ² | 169.100 € |
| Eigentumswohnung Erstverkauf (Baujahre 2007/08) | Ø 2008 | Ø 91 m ² | - | 160.020 € |
| Eigentumswohnung Zweitverkauf (ab Bauj. 1970) | Ø 1987 | Ø 79 m ² | - | 81.200 € |

Trend 2009

Aufgrund der Marktbeobachtung und der bisher in 2009 ausgewerteten Kaufverträge lassen sich für das erste Quartal folgende Trends ableiten:

| | |
|--|--|
| Umsatz: | stabil auf niedrigem Niveau |
| Baulandpreise: | stagnierend bis leicht rückläufig |
| Preise für Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Eigentumswohnungen: | stagnierend bis leicht rückläufig |
| Mieten: | stagnierend |

Zusammenfassung Bodenrichtwerte

Der Gutachterausschuss hat aus den vorliegenden Kaufverträgen folgende Bodenrichtwerte für **erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland** zum Stichtag **01.01.2009** ermittelt:

| Stadt/Gemeinde | Bodenrichtwerte 01.01.2009 - erschließungsbeitragsfrei - in €/m ² | In den Bodenrichtwerten enthalte- ner durchschnittl. Vorteil der Erschließungs- u. Kanal- anschlussbeitragsfreiheit in €/m ² |
|--------------------------|---|---|
| Altenbeken | | Ø 27,2 |
| - Altenbeken | 65 bis 115 | |
| - Buke, Schwaney | 80 bis 90 | |
| Bad Lippspringe | 155 bis 230 | Ø 24,1 |
| Bad Wünnenberg | | Ø 22,5 |
| - Kernstadt | 55 bis 110 | |
| - Stadtteile | 45 bis 55 | |
| Borchen | | Ø 26,5 |
| - Nord- u. Kirchborchen | 120 bis 175 | |
| - andere Ortsteile | 65 bis 100 | |
| Büren | | Ø 23,5 |
| - Kernstadt | 55 bis 115 | |
| - Stadtteile | 30 bis 70 | |
| Delbrück | | Ø 23,5 |
| - Kernstadt | 135 bis 215 | |
| - Stadtteile | 48 bis 105 | |
| Hövelhof | | Ø 20,1 |
| - Hövelhof | 130 bis 210 | |
| - andere Ortsteile | 50 bis 105 | |
| Lichtenau | | Ø 23,6 |
| - Kernstadt | 60 bis 75 | |
| - Stadtteile | 40 bis 60 | |
| Salzkotten | | Ø 24,2 |
| - Kernstadt u. Upsprunge | 100 bis 150 | |
| - Stadtteile | 60 bis 115 | |

In diesen Bodenrichtwerten sind

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

Nicht enthalten ist der Wasseranschlussbeitrag.

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

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

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

3. Gutachterausschuss

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

3.1 Aufgaben des Gutachterausschusses

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

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

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

Der Gutachterausschuss arbeitet auf der Grundlage folgender Rechtsvorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung - WertV) vom 06.12.1988
- Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW - GAVO NRW) vom 23.03.2004
- Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006 - WertR 2006) vom 01. März 2006

3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle

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

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

Weitere Aufgaben der Geschäftsstelle sind u.a.:

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

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

| | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 |
|--|-------|-------|-------|-------|--------------|
| Schriftliche Richtwertauskünfte | 117 | 53 | 65 | 15 | 14 |
| Mündliche Richtwertauskünfte | 3.000 | 3.500 | 3.300 | 3.300 | 3.000 |
| Wertgutachten | 84 | 94 | 94 | 70 | 86 |

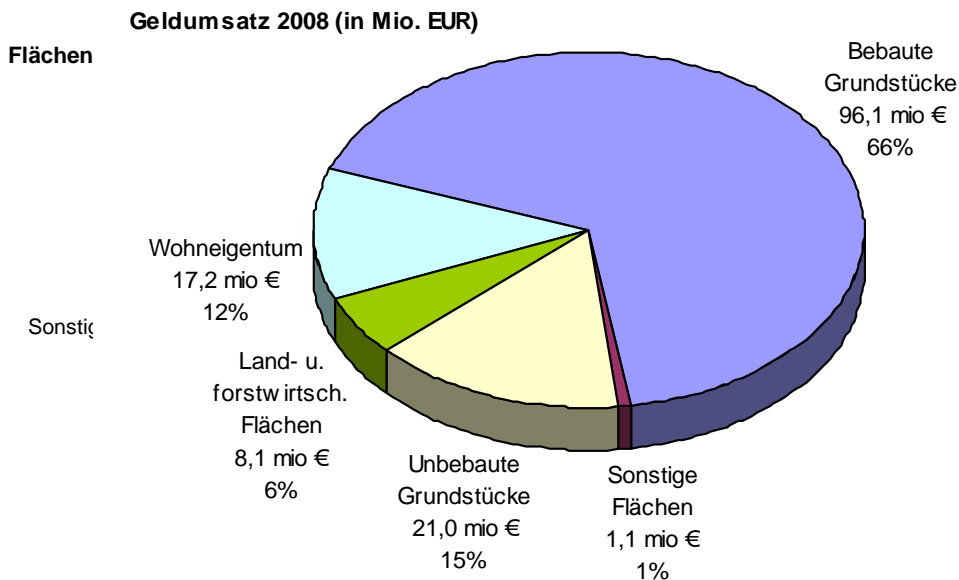
4. Grundstücksmarkt 2008

4.1 Umsatz im Jahre 2008

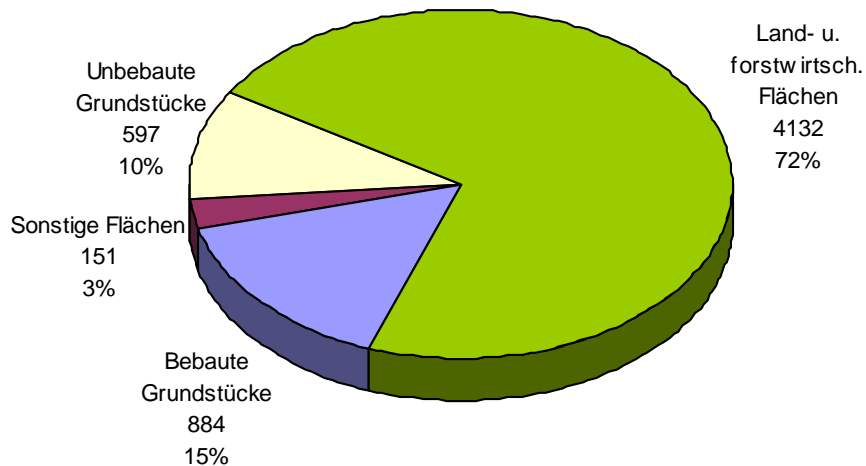
Im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn sind im Jahre 2008 **1.425** Kaufverträge (2007: 1.298) über bebaute und unbebaute Grundstücke eingegangen. Davon konnten ausgewertet werden **1.305** Kaufverträge (2007: 1.221) mit einem **Umsatzvolumen** von:

143,6 Mio. EUR
für **5,76 Mio. m² (= 5,8 km²)** Grundstücksfläche

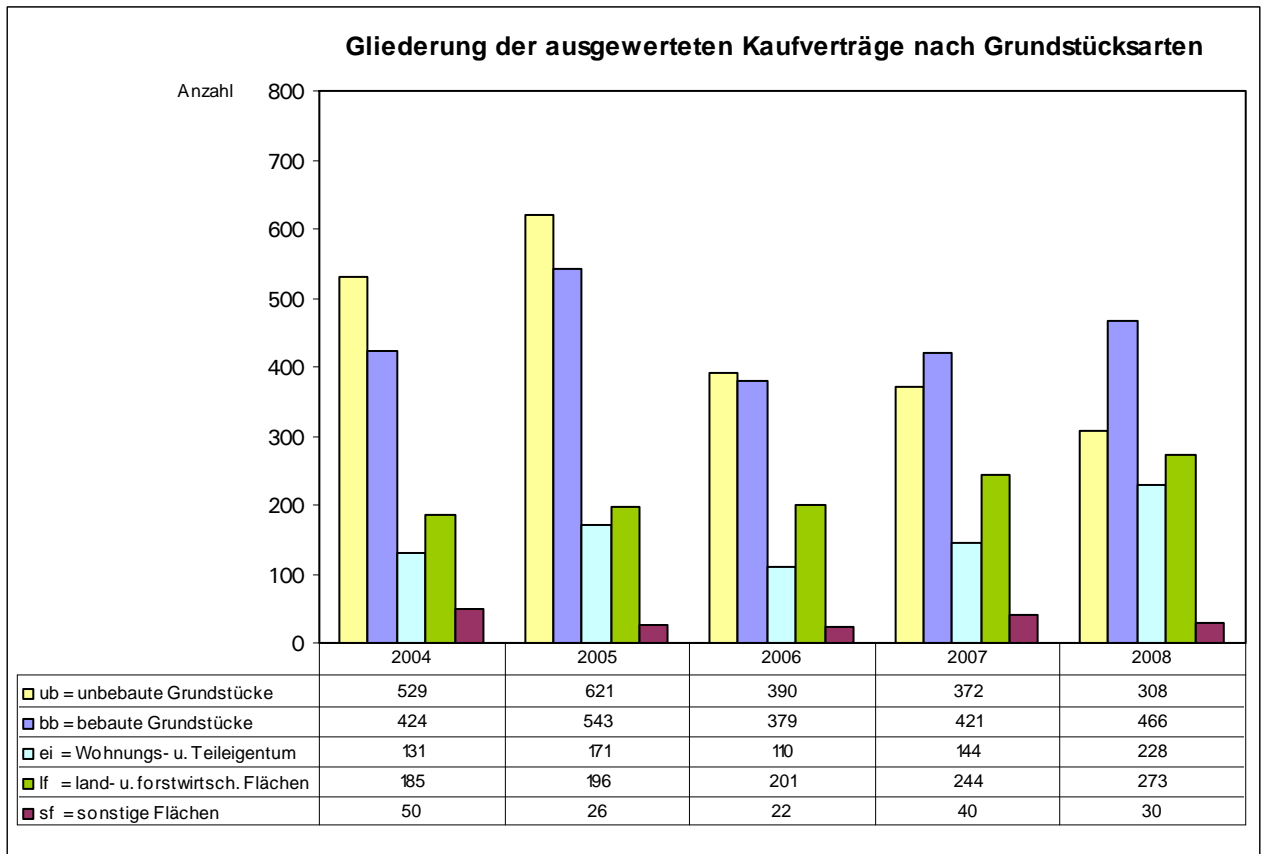
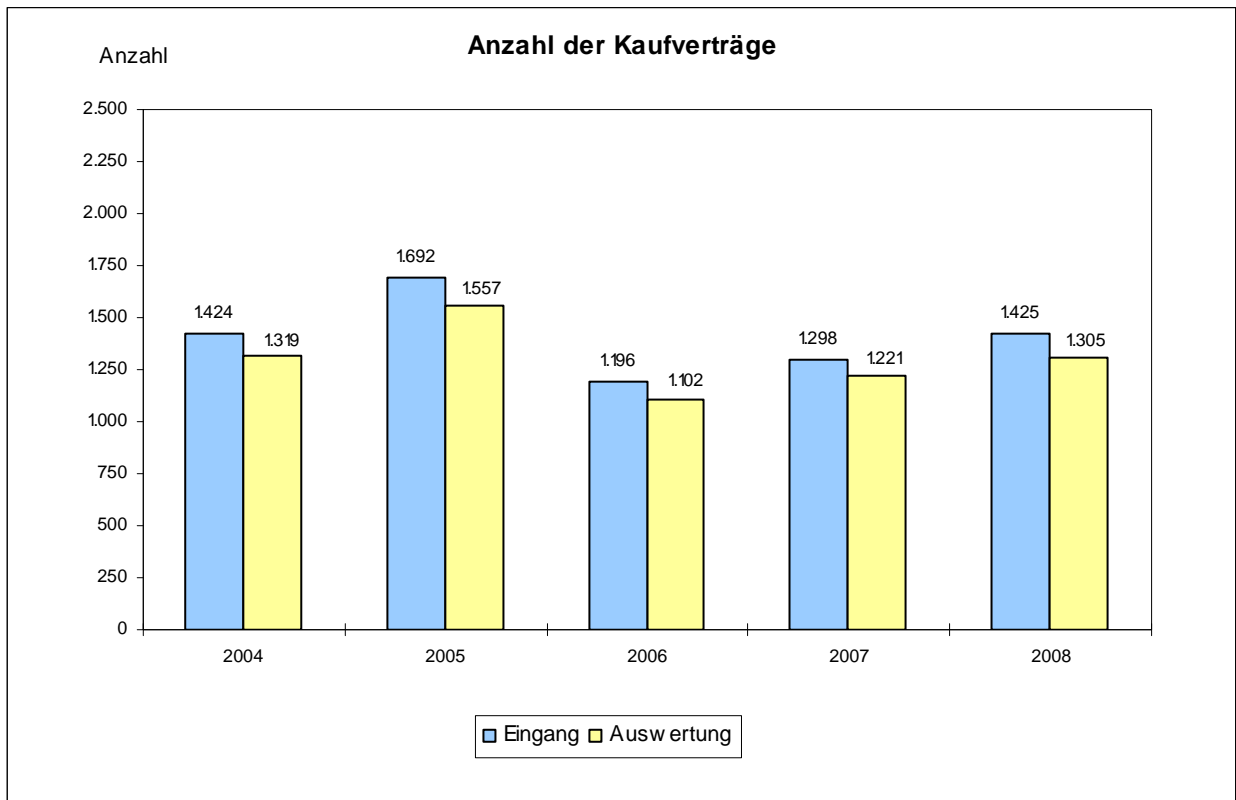
Die nachfolgenden Abbildungen zeigen die Geld- und Flächenumsatzanteile der verschiedenen Grundstücksarten, differenziert nach unbebauten Baugrundstücken und bebauten Grundstücken, land- und forstwirtschaftlichen Flächen sowie sonstigen Flächen (Dauerkleingärten, Kiesgruben, Wasserflächen, Verkehrsflächen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



Flächenumsatz 2008 (in 1.000 m²)

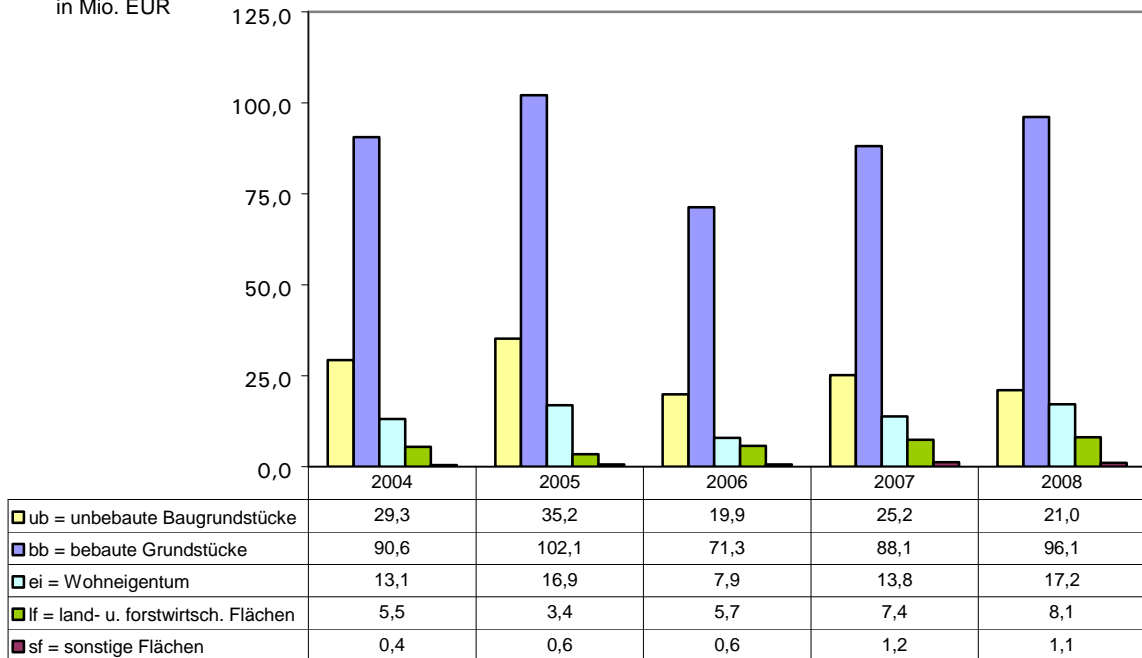


4.2 Umsatzentwicklung 2004 – 2008



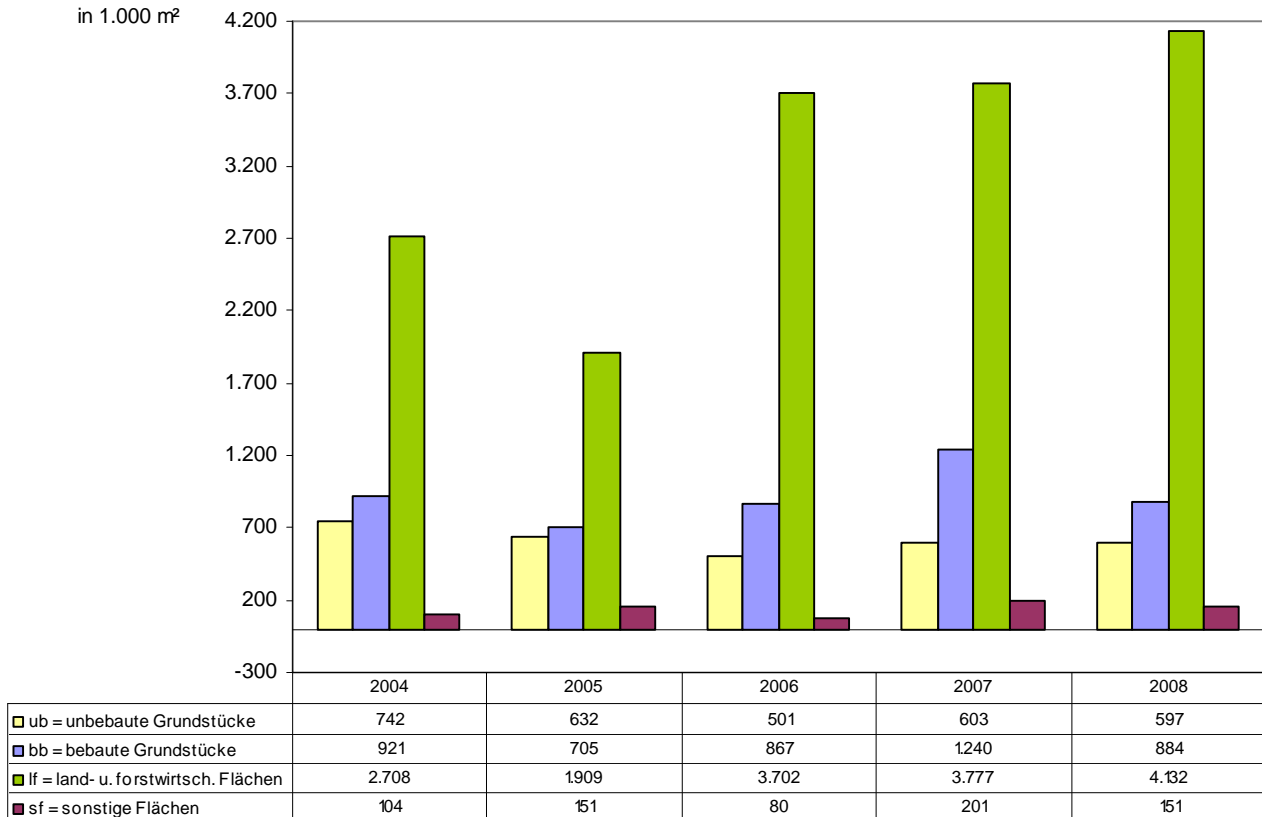
Geldumsatz 2004 - 2008

in Mio. EUR

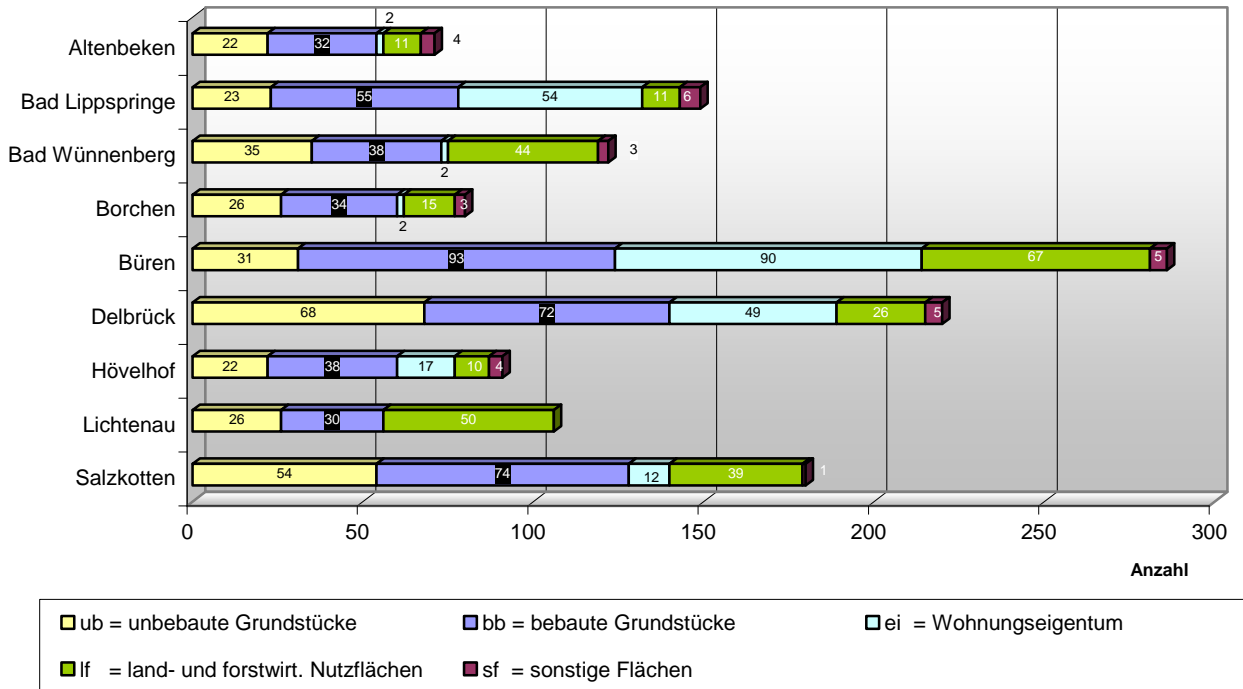


Flächenumsatz 2004 - 2008

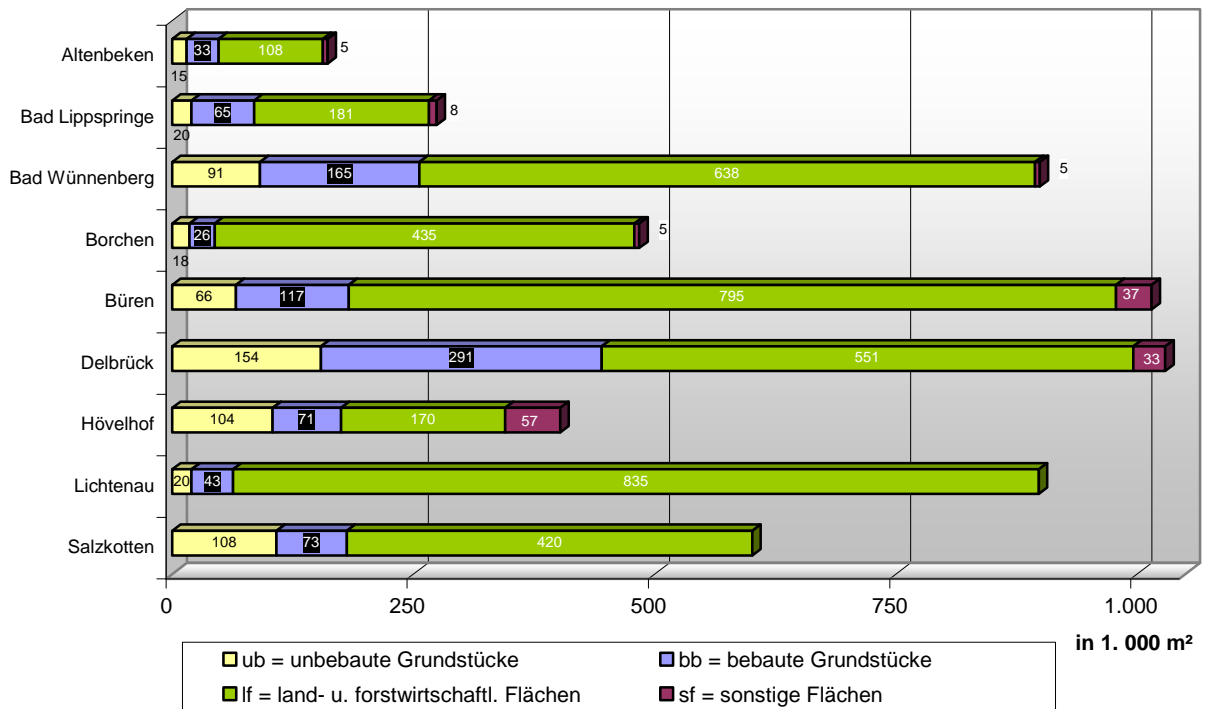
in 1.000 m²

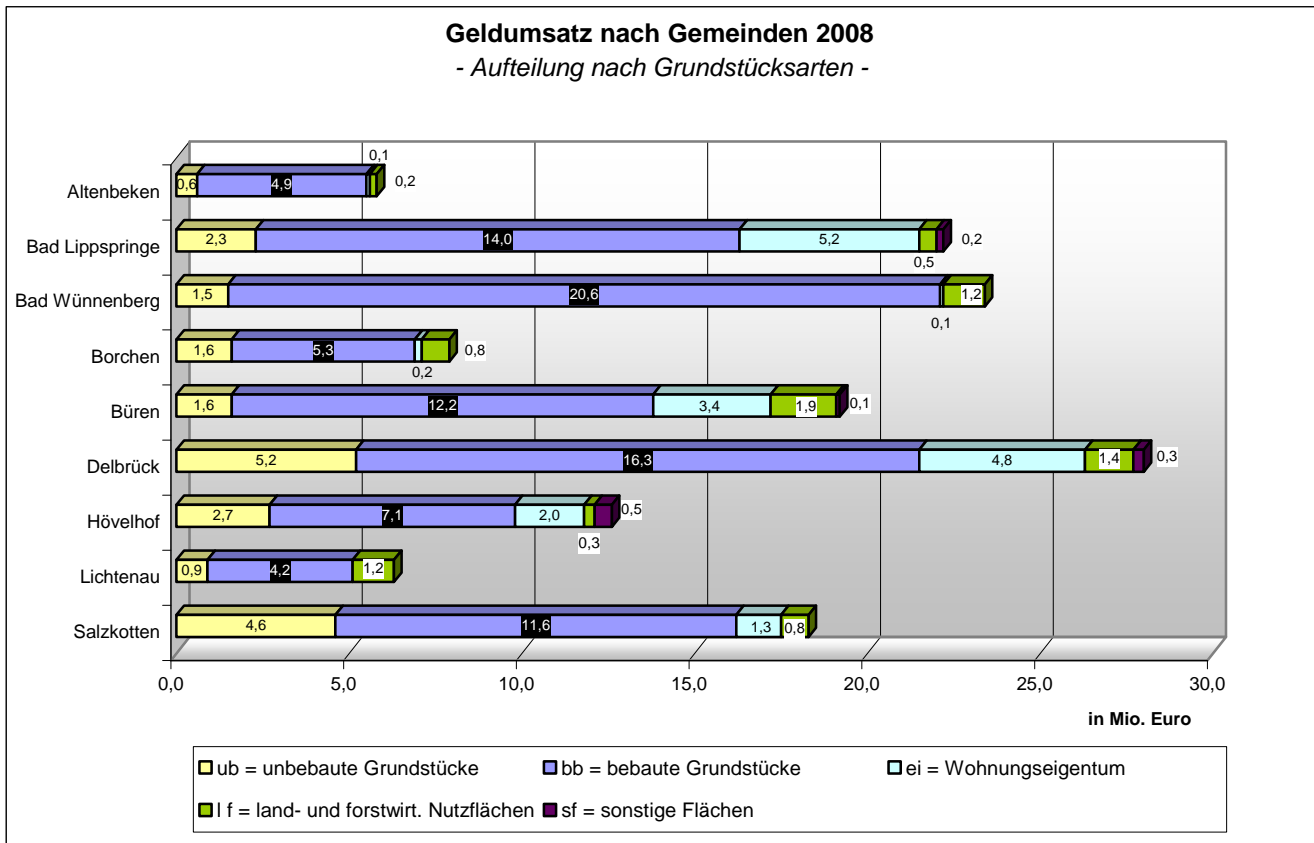


Anzahl der ausgewerteten Verkaufsfälle in den Gemeinden 2008
- Aufteilung nach Grundstücksarten -



Flächenumsatz nach Gemeinden 2008
- Aufteilung nach Grundstücksarten -





5 Unbebaute Grundstücke

5.1 Umsatz - Unbebaute Baugrundstücke

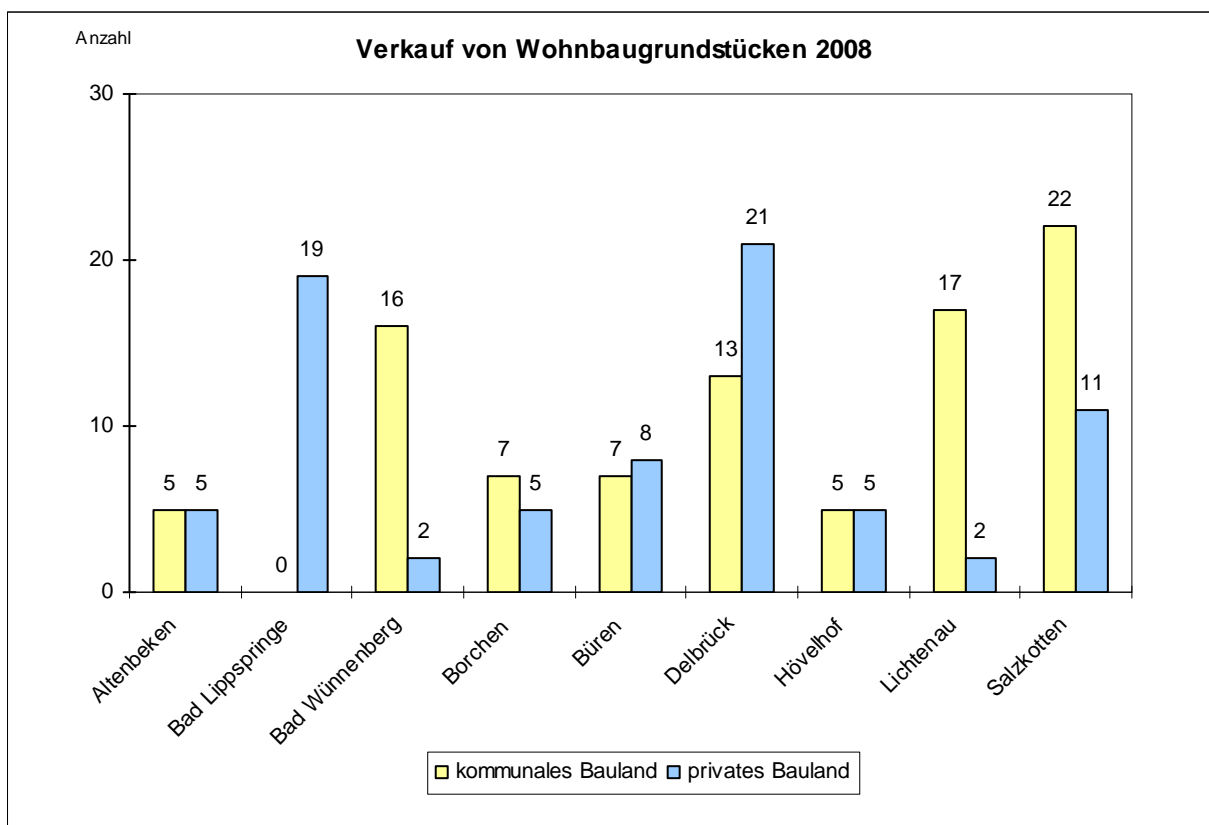
Auf diesem Teilmarkt gab es im Jahre 2008 307 (2007: 372) Erwerbsvorgänge (Kauf, Tausch, Zwangsversteigerung). Die Umsatzzahlen gliedern sich wie folgt:

| Grundstücksart | Anzahl | Flächensumme in 1.000 m ² | Geldsumme in Mio. € |
|--|------------|---|------------------------|
| Bauflächen für individuellen Wohnungsbau | 246 | 295 | 14,6 |
| Bauflächen für Mehrfamilienhäuser | 11 | 3 | 0,4 |
| Bauflächen für geschäftliche Nutzung | 0 | 0 | 0,0 |
| Betriebsgrundstücke Land- u. Forstwirtschaft | 0 | 0 | 0,0 |
| Bauflächen für gewerbliche Nutzung | 50 | 299 | 6,0 |
| Bauflächen für sonstige Nutzung | 0 | 0 | 0,0 |
| Summen | 307 | 597 | 21,0 |

5.2 Umsatz - Individueller Wohnungsbau

Bei den Bauflächen für den **individuellen Wohnungsbau** wechselten **2008** 170 (2007: 197) **selbstständig bebaubare** Objekte (150 bis 1.250 m²) ihren Besitzer. Zusätzlich wurden 2 (2007: 10) Erbbaurechte begründet bzw. veräußert.

| Stadt / Gemeinde | Anzahl der verkauften Wohnbaugrundstücke | | | | | | | | |
|------------------|--|------|------|---------------|------|------|-------|------|------|
| | von der Gemeinde | | | von Sonstigen | | | Summe | | |
| | 2006 | 2007 | 2008 | 2006 | 2007 | 2008 | 2006 | 2007 | 2008 |
| Altenbeken | 1 | 1 | 5 | 7 | 3 | 5 | 8 | 4 | 10 |
| Bad Lippspringe | - | - | - | 14 | 15 | 19 | 14 | 15 | 19 |
| Bad Wünnenberg | 16 | 7 | 16 | 4 | 3 | 2 | 20 | 10 | 18 |
| Borchen | 16 | 12 | 7 | 9 | 4 | 5 | 25 | 16 | 12 |
| Büren | 10 | 12 | 7 | 20 | 6 | 8 | 30 | 18 | 15 |
| Delbrück | 16 | 33 | 13 | 19 | 11 | 21 | 35 | 44 | 34 |
| Hövelhof | 5 | 11 | 5 | 15 | 13 | 5 | 20 | 24 | 10 |
| Lichtenau | 9 | 11 | 17 | 3 | 4 | 2 | 12 | 15 | 19 |
| Salzkotten | 22 | 41 | 22 | 9 | 10 | 11 | 31 | 51 | 33 |
| Summen | 95 | 128 | 92 | 100 | 69 | 78 | 195 | 197 | 170 |



5.3 Durchschnittl. Kaufpreise für 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.

| Stadt / Gemeinde | | Durchschnittl. Kaufpreise - Kommunales Bauland – ebf* | | | | | |
|------------------------|----------------------------|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | | Baugrundstücke 200 m ² bis 900 m ² | | | | | |
| | | Kernbereiche | | | Ortsteile | | |
| | | 2006 | 2007 | 2008 | 2006 | 2007 | 2008 |
| Altenbeken | Kaufpreise (Min. – Max.) | k.A. | k.A. | 74 – 90 | - | - | k.A. |
| | Ø in €/m ² | k.A. | k.A. | 86 | - | - | k.A. |
| | Anzahl | 1 | 1 | 4 | - | - | 1 |
| | Ø Fläche in m ² | 431 | 688 | 640 | - | - | 666 |
| Bad Lipp- springe | Kaufpreise (Min. – Max.) | - | - | - | - | - | - |
| | Ø in €/m ² | - | - | - | - | - | - |
| | Anzahl | - | - | - | - | - | - |
| | Ø Fläche in m ² | - | - | - | - | - | - |
| Bad Wünnen- berg | Kaufpreise (Min. – Max.) | 52 - 52 | 52 - 52 | 51 - 52 | 40 - 55 | 40 - 51 | 44 - 57 |
| | Ø in €/m ² | 52 | 52 | 52 | 51 | 47 | 49 |
| | Anzahl | 6 | 3 | 4 | 8 | 3 | 9 |
| | Ø Fläche in m ² | 637 | 740 | 614 | 661 | 593 | 607 |
| Borchen | Kaufpreise (Min. – Max.) | 103 - 148 | 78 - 123 | 88 - 130 | 87 - 109 | 88 - 109 | 86 - 101 |
| | Ø in €/m ² | 128 | 112 | 116 | 96 | 93 | 94 |
| | Anzahl | 7 | 4 | 3 | 9 | 8 | 4 |
| | Ø Fläche in m ² | 618 | 452 | 573 | 532 | 568 | 566 |
| Büren | Kaufpreise (Min. – Max.) | 80 - 80 | k.A. | k.A. | 41 - 70 | 36 - 70 | 38 - 70 |
| | Ø in €/m ² | 80 | k.A. | k.A. | 61 | 61 | 65 |
| | Anzahl | 3 | 1 | 1 | 7 | 9 | 6 |
| | Ø Fläche in m ² | 659 | 823 | 722 | 591 | 608 | 717 |
| Delbrück | Kaufpreise (Min. – Max.) | - | - | - | 38 - 60 | 38 - 59 | 41 - 62 |
| | Ø in €/m ² | - | - | - | 50 | 56 | 53 |
| | Anzahl | - | - | - | 16 | 33 | 12 |
| | Ø Fläche in m ² | - | - | - | 654 | 710 | 716 |
| Hövelhof - ebp** | Kaufpreise (Min. – Max.) | 100 - 100 | 100 - 150 | 100 - 100 | - | - | - |
| | Ø in €/m ² | 100 | 106 | 100 | - | - | - |
| | Anzahl | 5 | 11 | 5 | - | - | - |
| | Ø Fläche in m ² | 530 | 539 | 539 | - | - | - |
| Lichtenau | Kaufpreise (Min. – Max.) | 60 - 67 | 67 - 67 | 67 - 67 | 51 - 63 | 49 - 62 | 43 - 63 |
| | Ø in €/m ² | 63 | 67 | 67 | 58 | 57 | 57 |
| | Anzahl | 3 | 8 | 7 | 6 | 3 | 8 |
| | Ø Fläche in m ² | 717 | 629 | 648 | 595 | 651 | 704 |
| Salzkotten | Kaufpreise (Min. – Max.) | 107 - 118 | 92 – 121 | 118 - 122 | 53 - 77 | 52 - 77 | 50 - 77 |
| | Ø in €/m ² | 117 | 116 | 119 | 64 | 70 | 58 |
| | Anzahl | 12 | 21 | 8 | 9 | 18 | 13 |
| | Ø Fläche in m ² | 632 | 705 | 708 | 702 | 693 | 745 |
| Summen (Anzahl) | | 37 | 49 | 32 | 55 | 74 | 53 |

* ebf. = erschließungsbeitragsfrei nach BauGB

| Stadt / Gemeinde | | Durchschnittl. Kaufpreise - Privates Bauland – ebp* | | | | | |
|------------------------|----------------------------|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | | Baugrundstücke 200 m ² bis 900 m ² | | | | | |
| | | Kernbereiche | | | Ortsteile | | |
| | | 2006 | 2007 | 2008 | 2006 | 2007 | 2008 |
| Altenbeken | Kaufpreise (Min. – Max.) | - | - | k.A. | 55 - 100 | 54 - 79 | - |
| | Ø in €/m ² | | | k.A. | 75 | 66 | - |
| | Anzahl | - | - | 1 | 5 | 3 | - |
| | Ø Fläche in m ² | - | - | 606 | 603 | 790 | - |
| Bad Lipp- springe | Kaufpreise (Min. – Max.) | 154 - 208 | 160 - 208 | 144 - 264 | | | |
| | Ø in €/m ² | 183 | 186 | 171 | | | |
| | Anzahl | 14 | 14 | 17 | | | |
| | Ø Fläche in m ² | 451 | 552 | 497 | | | |
| Bad Wünnen- berg | Kaufpreise (Min. – Max.) | - | k.A. | - | 31 - 43 | k.A. | 30 - 48 |
| | Ø in €/m ² | - | k.A. | - | 39 | k.A. | 37 |
| | Anzahl | - | 1 | - | 3 | 1 | 3 |
| | Ø Fläche in m ² | - | 637 | - | 335 | 671 | 666 |
| Borchen | Kaufpreise (Min. – Max.) | 136 - 200 | - | k.A. | k.A. | k.A. | 70 - 110 |
| | Ø in €/m ² | 162 | - | k.A. | k.A. | k.A. | 90 |
| | Anzahl | 3 | - | 1 | 2 | 2 | 3 |
| | Ø Fläche in m ² | 446 | - | 600 | 644 | 610 | 758 |
| Büren | Kaufpreise (Min. – Max.) | 58 - 112 | k.A. | k.A. | 21 - 40 | k.A. | k.A. |
| | Ø in €/m ² | 87 | k.A. | k.A. | 32 | k.A. | k.A. |
| | Anzahl | 13 | 1 | 2 | 3 | 2 | 2 |
| | Ø Fläche in m ² | 562 | 425 | 626 | 658 | 700 | 734 |
| Delbrück | Kaufpreise (Min. – Max.) | 107 - 227 | 152 - 206 | 122 - 193 | 62 - 99 | 78 - 106 | 56 - 81 |
| | Ø in €/m ² | 159 | 166 | 171 | 79 | 91 | 68 |
| | Anzahl | 5 | 4 | 9 | 11 | 6 | 7 |
| | Ø Fläche in m ² | 604 | 471 | 632 | 648 | 652 | 621 |
| Hövelhof | Kaufpreise (Min. – Max.) | 149 - 195 | 120 - 162 | 82 - 158 | | | |
| | Ø in €/m ² | 171 | 134 | 121 | | | |
| | Anzahl | 10 | 5 | 4 | | | |
| | Ø Fläche in m ² | 587 | 666 | 591 | | | |
| Lichtenau | Kaufpreise (Min. – Max.) | - | - | k.A. | - | k.A. | k.A. |
| | Ø in €/m ² | - | - | k.A. | - | k.A. | k.A. |
| | Anzahl | - | - | 1 | - | 1 | 1 |
| | Ø Fläche in m ² | - | - | 607 | - | 656 | 700 |
| Salzkotten | Kaufpreise (Min. – Max.) | 92 - 115 | 101 - 150 | k.A. | k.A. | 68 - 97 | 43 - 111 |
| | Ø in €/m ² | 106 | 120 | k.A. | k.A. | 78 | 86 |
| | Anzahl | 3 | 6 | 2 | 2 | 3 | 7 |
| | Ø Fläche in m ² | 452 | 629 | 702 | 752 | 749 | 677 |
| Summen | | 48 | 31 | 37 | 26 | 18 | 23 |

* ebp. = erschließungsbeitragspflichtig nach BauGB

5.4 Geschosswohnungsbau

Grundstücke für den Geschosswohnungsbau wurden im Jahre 2008 im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn aufgrund der geringen Anzahl nicht differenziert ausgewertet.

5.5 Umsatz - Gewerbliche Bauflächen

Von den im Jahre 2008 veräußerten **gewerblichen Bauflächen** waren **25** (2007: 43) **selbständig bebaubare** Grundstücke (> 1.000 m²), die sich auf die einzelnen Städte und Gemeinden folgendermaßen verteilten:

| Stadt / Gemeinde | Anzahl der verkauften gewerblichen Bauflächen | | | | |
|------------------|---|------|------|------|------|
| | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 |
| Altenbeken | - | 1 | 1 | - | 1 |
| Bad Lippspringe | 1 | 3 | 3 | 4 | 1 |
| Bad Wünnenberg | 5 | 2 | 6 | 8 | 2 |
| Borchen | 5 | 6 | 1 | 7 | - |
| Büren | 7 | 3 | 4 | 2 | 7 |
| Delbrück | - | 5 | 5 | 6 | 6 |
| Hövelhof | 2 | 3 | 3 | 9 | 3 |
| Lichtenau | 4 | 4 | 2 | 1 | 2 |
| Salzkotten | 5 | 10 | 5 | 6 | 3 |
| Summen | 29 | 37 | 30 | 43 | 25 |

5.6 Preisentwicklung - Gewerbliche Bauflächen

Der Anteil der kommunalen Verkäufe (Städte und Gemeinden) lag im Jahre 2008 bei rd. 56 % der Gesamtverkäufe (Vorjahr: 65 %).

Das Preisniveau ergab sich im Mittel zu rd. 24 €/m² (Spanne 8 – 50 €/m²) und war damit etwa auf dem Vorjahresniveau.

5.7 Umsatz - land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

2008 wurden in 273 Kaufverträgen 4,1 Mio. m² land- und forstwirtschaftliche Flächen zu insg. 8,13 Mio. € veräußert. In 51 Kauffällen hat die Öffentliche Hand Flächen für eine zukünftige Nutzung als Gemeinbedarfsflächen (Verkehrsflächen etc.) angekauft. Flächen- und Geldsummen für die verbleibenden 222 Kauffälle ergeben sich - nach verschiedenen Nutzungsarten gegliedert - aus der nachfolgenden Tabelle:

| Grundstücksart | Anzahl | Flächensumme in 1.000 m ² | Geldsumme in Mio. € |
|---------------------|------------|---|------------------------|
| Ackerland | 162 | 3.168 | 6,40 |
| Grünland | 51 | 557 | 0,80 |
| Wechselland | 1 | 93 | 0,18 |
| Forstwirtschaft | 7 | 101 | 0,11 |
| gemischte Nutzungen | 1 | 0 | 0,00 |
| Summen | 222 | 3.920 | 7,49 |

Von den 215 veräußerten Acker-, Grün-, Wechsellandflächen und Flächen mit gemischten Nutzungen waren 22 durch Besonderheiten gekennzeichnet bzw. kleiner als 2.500 m². Die verbleibenden 193 Kauffälle verteilen sich auf die Städte und Gemeinden folgendermaßen:

| Stadt / Gemeinde | Acker-, Grün- u. Wechselland, gemischte Nutzungen Flächen ≥ 2.500 m ² | | | | |
|------------------|---|------------|------------|------------|------------|
| | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 |
| Altenbeken | 3 | 8 | 8 | 6 | 7 |
| Bad Lippspringe | 2 | 6 | 3 | 12 | 7 |
| Bad Wünnenberg | 33 | 18 | 13 | 30 | 39 |
| Borchen | 4 | 14 | 7 | 6 | 13 |
| Büren | 19 | 14 | 23 | 22 | 38 |
| Delbrück | 19 | 12 | 6 | 14 | 21 |
| Hövelhof | 9 | 1 | 4 | 4 | 7 |
| Lichtenau | 30 | 28 | 29 | 26 | 33 |
| Salzkotten | 20 | 20 | 12 | 27 | 28 |
| Summen | 141 | 121 | 105 | 147 | 193 |

Bei 57 % dieser Grundstücke lag im Jahre 2008 die Flächengröße zwischen 5.000 m² und 20.000 m², bei 25 % über 20.000 m².

5.8 Preisentwicklung – land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen

Die landwirtschaftlichen Grundstückspreise sind im Jahre 2008 gegenüber 2007 im Durchschnitt **leicht** gestiegen. Der Durchschnittspreis für **Ackerland** lag im Jahre 2008 bei rd. **2,05 €/m²**.

Die Preise für **Grünland** (Dauergrünland) liegen um 10 bis 50 % (im Durchschnitt um 25 %) unter dem vergleichbaren Wert für Ackerland. Der Durchschnittspreis lag im Jahre 2008 bei rd. 1,55 €/m².

5.9 Bauerwartungsland, Rohbauland

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

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

Aus Kaufverträgen der Jahre 1995 bis 2008 ergibt sich das durchschnittliche Preisniveau für Bauerwartungsland und Rohbauland im Verhältnis zum Wert des baureifen Landes aus der nachfolgenden Tabelle (Ankäufe überwiegend durch öffentl. Hand):

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

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

6. Bebaute Grundstücke

6.1 Umsatz - Bebaute Grundstücke

Auf diesem Teilmarkt (Neubauten und gebrauchte Objekte) gab es im Jahre 2008 692 Erwerbsvorgänge (2007: 565).

| Gebäudeart | Anzahl | Flächensumme * (1.000 m ²) | Geldsumme * (100 T€) |
|--|------------|---|-------------------------|
| Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser | 309 | 549 | 468 |
| Reihenhäuser/ Doppelhaushälften | 77 | 30 | 125 |
| Wochenendhäuser | 12 | 7 | 5 |
| Mehrfamilienhäuser | 17 | 12 | 36 |
| Geschäfts- und Verwaltungsgebäude | 14 | 24 | 33 |
| Sonstige Gebäude | 35 | 258 | 287 |
| Summen | 464 | 880 | 952 |

| | | | |
|---------------------------|-----|--|-----|
| Wohnungs- u. Teileigentum | 228 | | 172 |
|---------------------------|-----|--|-----|

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

Davon entfielen 611 (= 88,3 %) auf den individuellen Wohnungsbau inkl. Eigentumswohnungen, die sich auf die Städte und Gemeinden folgendermaßen verteilen:

| Stadt / Gemeinde | Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften | | | | | Eigentumswohnungen | | | | |
|---------------------|---|------------|------------|------------|------------|--------------------|------------|------------|------------|------------|
| | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 |
| Altenbeken | 29 | 36 | 18 | 24 | 26 | 6 | 1 | 3 | - | 2 |
| Bad Lippspringe | 44 | 49 | 29 | 33 | 43 | 50 | 56 | 47 | 47 | 53 |
| Bad Wünnenberg | 31 | 37 | 20 | 24 | 24 | 6 | 4 | 6 | 4 | 2 |
| Borchen | 28 | 36 | 27 | 19 | 30 | 4 | 8 | - | 5 | 1 |
| Büren | 53 | 70 | 51 | 56 | 75 | 6 | 19 | 13 | 24 | 90 |
| Delbrück | 48 | 79 | 40 | 54 | 64 | 31 | 37 | 17 | 17 | 48 |
| Hövelhof | 26 | 49 | 29 | 38 | 34 | 16 | 24 | 22 | 31 | 17 |
| Lichtenau | 24 | 28 | 25 | 34 | 21 | - | 1 | - | 1 | 0 |
| Salzkotten | 57 | 80 | 67 | 58 | 69 | 12 | 18 | 2 | 12 | 12 |
| Summen | 340 | 464 | 306 | 340 | 386 | 131 | 168 | 110 | 141 | 225 |

6.2 Preisentwicklung - Bebaute Grundstücke

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

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

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

| Durchschnittswerte aus Kaufverträgen | 2007 | | 2008 | |
|---|----------------------|------------------|----------------------|------------------|
| | Baujahre 1960 – 2005 | | Baujahre 1960 – 2006 | |
| | Zentralorte | Stadt-/Ortsteile | Zentralorte | Stadt-/Ortsteile |
| Anzahl der Kauffälle | 38 | 34 | 52 | 38 |
| Kaufpreise in € | 191.500 | 172.800 | 176.850 | 162.300 |
| Wohnfläche (WF) in m ² | 147 | 159 | 156 | 138 |
| Bruttogrundfläche (BGF) in m ² | 341 | 368 | 379 | 322 |
| Faktor BGF/WF | 2,3 | 2,3 | 2,4 | 2,3 |
| Baujahr im Mittel | 1984 | 1986 | 1983 | 1987 |
| Grundstücksfläche in m ² | 585 | 668 | 568 | 650 |

Das Preisniveau für gebrauchte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ab dem Baujahr 1960 ist gegenüber dem Vorjahr im Durchschnitt um rd. 4,5 % gefallen.

Doppelhaushälften, Reihenhäuser

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

| Durchschnittswerte aus Kaufverträgen | 2007 | | | | 2008 | | | |
|---|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | Zentral- orte | Stadt-/ Ortsteile | Zentral- orte | Stadt-/ Ortsteile | Zentral- orte | Stadt-/ Ortsteile | Zentral- orte | Stadt-/ Ortsteile |
| Baujahre | 1975 – 2005 | 1975 – 2005 | 2006 – 2007 | 2006 – 2007 | 1975 – 2006 | 1975 – 2006 | 2007 – 2008 | 2007 – 2008 |
| Anzahl | 19 | 15 | 15 | 2 | 19 | 15 | 8 | 0 |
| Kaufpreise in € | 174.500 | 149.250 | 213.000 | 195.000 | 174.050 | 169.100 | 177.350 | - |
| Wohnfläche (WF) in m ² | 121 | 113 | 127 | 136 | 127 | 127 | 125 | - |
| Ø Kaufpreis pro m² Wohnfläche in Euro (inkl. Bodenwert) | 1.465 | 1.329 | 1.732 | 1.439 | 1.390 | 1.355 | 1.422 | - |
| Bruttogrundfläche (BGF) in m ² | 250 | 237 | 244 | 249 | 255 | 240 | 256 | - |
| Faktor BGF/WF | 2,1 | 2,1 | 1,9 | 1,8 | 2,0 | 1,9 | 2,0 | - |
| Baujahr im Mittel | 1992 | 1995 | 2007 | 2007 | 1992 | 1997 | 2008 | - |
| Grundstücksfläche in m ² | 351 | 361 | 323 | 346 | 343 | 347 | 324 | - |

Das Preisniveau für gebrauchte Doppelhaushälften und Reihenhäuser ist gegenüber dem Vorjahr im Durchschnitt um rd. 2,5 % gefallen.

Doppelhaushälften, Reihenhäuser

- Wohnflächenpreise inkl. Bodenwert -

In der folgenden Tabelle sind Kaufpreise für **neue** (Erstverkauf) und **gebrauchte** (Zweitverkauf) Reihenhäuser und Doppelhaushälften (Grundstücksfläche 250 bis 500 m², keine ungewöhnlichen Verhältnisse) zusammengestellt:

| Stadt / Gemeinde | | | | | | |
|--|--------|-------------------------------|-----------------------------|--------------------------|-----------------------------------|-----------------|
| | Anzahl | Baujahr/e (mittl. Baujahr) | Wohnfläche | | Kaufpreis | |
| | | | Min - Max m ² | Mittel m ² | Gesamtkaufpreis Min - Max € | Mittelwert € |
| Bad Lippspringe | | | | | | |
| - Erstverkauf | 1 | 2008 | 120 | 120 | k.A. | k.A. |
| - Zweitverkauf | 6 | 1978 – 2005 (1992) | 105 - 140 | 121 | 142.000 – 234.000 | 180.000 |
| Altenbeken, Borchen, Delbrück, Hövelhof, Salzkotten | | | | | | |
| - Erstverkauf | 7 | 2007/2008 | 120 - 137 | 126 | 127.500 – 199.000 | 170.650 |
| - Zweitverkauf | 25 | 1977 – 2006 (1995) | 95 - 205 | 130 | 132.000 – 220.000 | 173.100 |
| Bad Wünnenberg, Büren, Lichtenau | | | | | | |
| - Zweitverkauf | 2 | 1990 – 2002 (1996) | 90 – 120 | 105 | k.A. | k.A. |

7. Wohnungseigentum - Preisentwicklung

Eigentumswohnungen - Erstverkauf

(Wohnfläche 50 - 120 m², einschl. Außenstellplatz u. Bodenwertanteil)

| Kaufzeitpunkt | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 |
|---|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|----------------------------------|
| Baujahre | 2003 – 2004 | 2004 – 2005 | 2005 – 2006 | 2006 - 2007 | ab 2007 |
| Kaufpreis in € | Ø 137.650 | Ø 148.150 | Ø 163.500 | Ø 168.200 | Ø 160.620 |
| Wohnfläche in m ² | Ø 84 (61 – 113) | Ø 88 (57 – 114) | Ø 92 (72 – 120) | Ø 92 (63 – 106) | Ø 91 (61 – 116) |
| Anzahl der Kauffälle | 20 | 20 | 10 | 7 | 18 |
| Kaufpreis/Wohnfläche (€/m²) | Ø 1.650 | Ø 1.670 | Ø 1.765 | Ø 1.845 | Ø 1.755 |

Das **durchschnittliche Preisniveau** für neue Eigentumswohnungen liegt im Jahre 2008 ca. 3,5 % über dem durchschnittlichen Preisniveau der Jahre 2004 - 2006. Die Preissteigerung im Jahre 2007 kann tlw. durch den Verkauf in höherwertigen Lagen und höherwertiger Ausstattung begründet sein.

Eigentumswohnungen - Weiterverkäufe ab Baujahr 1970
 (Wohnfläche 50 - 120 m², einschl. Außenstellplatz u. Bodenwertanteil)

Bad Lippspringe

| Kaufzeitpunkt | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 |
|---|----------|----------|----------|----------|-----------------|
| Kaufpreis (€) | ø 81.691 | ø 82.933 | ø 77.462 | ø 87.650 | ø 86.140 |
| Wohnfläche (m ²) | ø 75 | ø 75 | ø 80 | ø 87 | ø 78 |
| Baujahr im Mittel | 1984 | 1986 | 1983 | 1984 | 1985 |
| Anzahl der Kauffälle | 17 | 18 | 17 | 17 | 22 |
| Kaufpreis/Wohnfläche (€/m²) | ø 1.064 | ø 1.106 | ø 959 | ø 1.050 | ø 1.107 |

Delbrück, Hövelhof und Salzkotten – Kernbereiche und Ortsteile

| Kaufzeitpunkt | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 |
|---|----------|----------|----------|----------|-----------------|
| Kaufpreis (€) | ø 94.522 | ø 88.228 | ø 94.950 | ø 98.954 | ø 78.745 |
| Wohnfläche (m ²) | ø 81 | ø 77 | ø 83 | ø 89 | ø 78 |
| Baujahr im Mittel | 1990 | 1990 | 1993 | 1990 | 1989 |
| Anzahl der Kauffälle | 30 | 18 | 14 | 28 | 22 |
| Kaufpreis/Wohnfläche (€/m²) | ø 1.167 | ø 1.155 | ø 1.140 | ø 1.121 | ø 1.009 |

Büren – Kernbereich und Ortsteile

| Kaufzeitpunkt | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 |
|---|----------|----------|----------|----------|-----------------|
| Kaufpreis (€) | ø 97.417 | ø 69.331 | ø 68.929 | ø 80.557 | ø 70.400 |
| Wohnfläche (m ²) | ø 84 | ø 71 | ø 91 | ø 89 | ø 90 |
| Baujahr im Mittel | 1996 | 1995 | 1985 | 1985 | 1985 |
| Anzahl der Kauffälle | 6 | 8 | 7 | 14 | 5 |
| Kaufpreis/Wohnfläche (€/m²) | ø 1.142 | ø 1.005 | ø 761 | ø 912 | ø 788 |

In den Städten Bad Wünnenberg und Lichtenau und den Gemeinden Altenbeken und Borchen ist im Jahre 2008 keine ausreichende Anzahl geeigneter Kauffälle registriert worden.

8. Bodenrichtwerte

8.1 Bodenrichtwertkarten

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

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

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

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

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

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

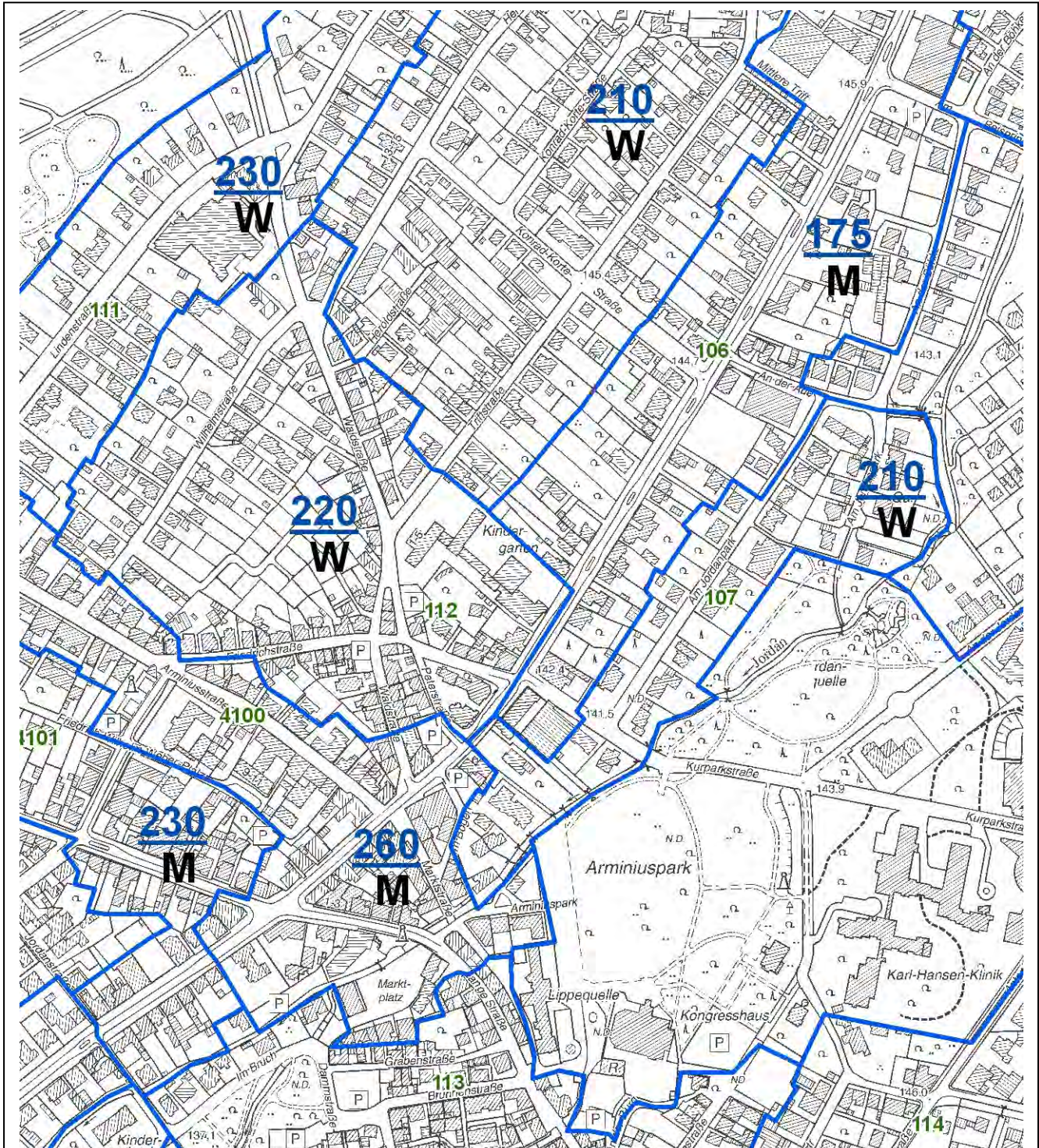
Um den Bodenwert eines speziellen Grundstücks vom jeweiligen Bodenrichtwert abzuleiten (indirekter Preisvergleich), ist es erforderlich, alle Abweichungen wie Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße und -form, Bodenbeschaffenheit und Erschließungszustand durch Umrechnung bzw. durch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

Die Bodenrichtwerte zum Stichtag **01.01.2009** sind vom Gutachterausschuss gemäß § 11 GAVO NW am 11.02.2009 beschlossen worden. An den Rändern der Richtwertgebiete können die Übergänge in das Richtwertniveau der Nachbargebiete gleitend sein.

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

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

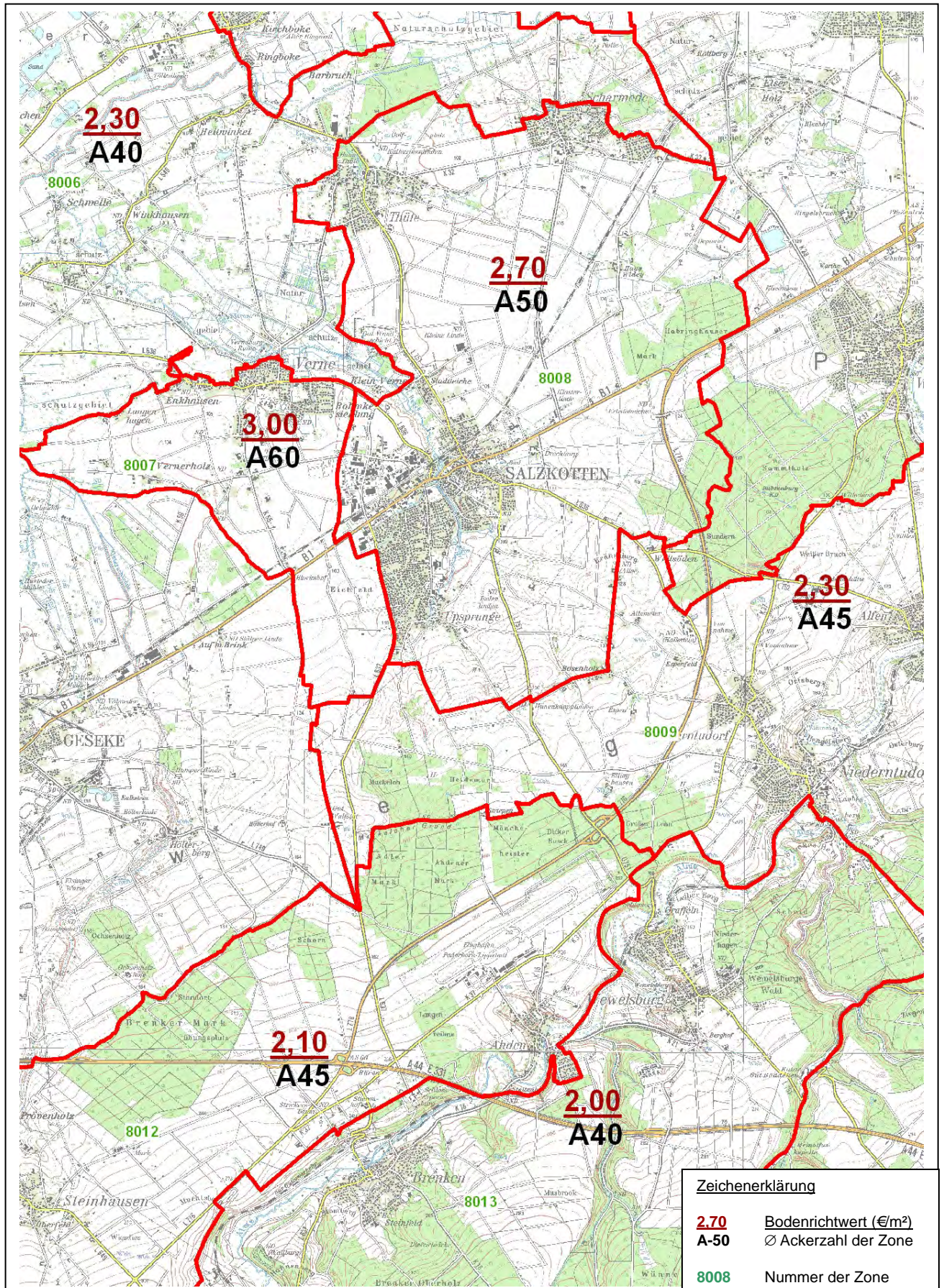
Auszug aus einer Bodenrichtwertkarte für Wohnbauflächen - Stichtag 01.01.2009



| | | | | | |
|------------|---|---|------------|---|-------------------------------|
| 220 | = | <u>Bodenrichtwert in €/m²</u> | 112 | = | Nummer der Bodenrichtwertzone |
| W | | Art der Baufläche | | | |
| W | = | Wohnbauflächen (ein- bis zweigeschossige Bebauung, Geschossflächenzahl bis 0,8) | | | |
| M | = | gemischte Bauflächen | | | |
| G | = | gewerbliche Bauflächen | | | |
| S | = | Sonderbauflächen | | | |

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

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für landwirtschaftliche Nutzflächen - Ackerland -
Stichtag 01.01.2009



8.2 Übersicht über gebietstypische Bodenrichtwerte

Eine Auswahl von Bodenrichtwerten zum Stichtag **01.01.2009** zeigt die folgende **Übersicht über gebietstypische Werte**:

| Stadt / Gemeinde Stadtteil / Ortsteil | Wohnbauland | | | | Gewerbebauland | | | Ackerland | | |
|--|--|------------|------------|-----------------------------------|--|---------------|------------|-----------------------------------|-------------|-------------|
| | Bodenrichtwert - €/m ² - erschließungsbeitragsfrei - - kanalanschlussbeitragsfrei - | | | | Bodenrichtwert - €/m ² - erschließungsbeitragsfrei - - kanalanschlussbeitragsfrei - | | | Bodenrichtwert - €/m ² | | |
| | L A G E | | | Veränderung €/m ² * | L A G E | | | L A G E | | |
| gute | Mittel | mäßig | gute | | mittel | mäßig | gute | mittel | mäßig | |
| Altenbeken | | | | | | | | | 1,90 | |
| Altenbeken | 115 | 105 | 65 | -5 bis -10 | | | | | | |
| Buke | | 80 | 70 | - 5 | | 18*/** | | | | |
| Schwaney | | 90 | 85 | - 5 | | | | | | |
| Bad Lippspringe | 230 | 180 | 155 | - 15 | | 50 | 35* | | 3,30 | 2,60 |
| Bad Wünnenberg | | | | | | | | | 2,10 | |
| Bad Wünnenberg | 110 | 80 | 55 | - 5 | | 30 | | | | |
| Bleiwäsche | | 45 | | ± 0 | | | | | | |
| Fürstenberg | | 55 | | ± 0 | | 20 | | | | |
| Haaren | | 55 | | - 5 | | 20*/** | | | | |
| Helmern | | 46 | | ± 0 | | | | | | |
| Leiberg | | 50 | | - 5 | | 18*/** | | | | |
| Borchen | | | | | | | | 3,00 | 1,90 | 1,70 |
| Nordbochen | 175 | 155 | | - 10 | | | | | | |
| Kirchborchen | 170 | 140 | 120 | - 10 | | 32 | | | | |
| Alfen | | 100 | 95 | ± 0 | | 24* | | | | |
| Dörenhagen | | 90 | 65 | 0 bis -5 | | | | | | |
| Etteln | | 95 | | - 5 | | | | | | |
| Büren | | | | | | | | 2,10 | 2,00 | 1,80 |
| Büren | 115 | 90 | 60 | - 5 | 45 | 21*/** | | | | |
| Ahden | | 50 | | ± 0 | | 31*/** | | | | |
| Barkhausen | | 32 | | ± 0 | | | | | | |
| Brenken | | 55 | 44 | ± 0 | | | | | | |
| Eickhoff | | 30 | | ± 0 | | | | | | |
| Harth | | 40 | | ± 0 | | | | | | |
| Hegensdorf | | 40 | | ± 0 | | | | | | |
| Siddinghausen | | 46 | | ± 0 | | | | | | |
| Steinhausen | | 70 | 60 | - 5 | | 36 | | | | |
| Weiberg | | 40 | | ± 0 | | | | | | |
| Weine | | 46 | | ± 0 | | | | | | |
| Wewelsburg | | 70 | | ± 0 | | | | | | |

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

| Stadt / Gemeinde Stadtteil / Ortsteil | Wohnbauland | | | | Gewerbebauland | | | Ackerland | | |
|--|--|-------|------|-----------------------------------|--|--------|--------|-----------------------------------|-------------|-------------|
| | Bodenrichtwert - €/m ² - erschließungsbeitragsfrei - - kanalanschlussbeitragsfrei - | | | | Bodenrichtwert - €/m ² - erschließungsbeitragsfrei - - kanalanschlussbeitragsfrei - | | | Bodenrichtwert - €/m ² | | |
| | L A G E | | | Veränderung €/m ² * | L A G E | | | L A G E | | |
| gute | mittel | Mäßig | gute | | mittel | mäßig | gute | mittel | mäßig | |
| Delbrück | | | | | | | | 2,60 | 2,40 | 2,10 |
| Delbrück | 210 | 185 | 130 | - 10 | 40 | 30 | | | | |
| Anreppen | | 80 | 75 | - 5 | | | | | | |
| Bentfeld | | 100 | | - 5 | | | | | | |
| Boke | | 105 | 75 | - 10 | | 30 | | | | |
| Hagen | | 80 | 50 | - 5 | | | | | | |
| Ostenland | | 105 | 85 | - 10 | | 30 | | | | |
| Westenholz | | 105 | | - 10 | | 30 | | | | |
| Lipling | | 95 | | - 5 | | 30 | | | | |
| Schöning | | 80 | | - 5 | | | | | | |
| Steinhorst | | 75 | 48 | - 5 | | | | | | |
| Hövelhof | | | | | | | | | 2,10 | |
| Hövelhof | 200 | 170 | 135 | -5 bis -10 | 60 | 43*/** | 31*/** | | | |
| Hövelriege | | 95 | | - 5 | | | | | | |
| Riege | | 105 | | - 5 | | | | | | |
| Espeln | | 65 | 50 | 0 bis - 5 | | | | | | |
| Klausheide | | 65 | | - 5 | | | | | | |
| Lichtenau | | | | | | | | 1,70 | 1,60 | 1,10 |
| Lichtenau | 75 | 60 | 55 | 0 bis - 5 | | 21*/** | | | | |
| Asseln | | 46 | | ± 0 | | | | | | |
| Atteln | | 60 | | ± 0 | | 16*/** | | | | |
| Blankenrode | | 40 | | ± 0 | | | | | | |
| Dalheim | | 40 | | ± 0 | | | | | | |
| Ebbinghausen | | 40 | | ± 0 | | | | | | |
| Grundsteinheim | | 50 | | - 5 | | | | | | |
| Hakenberg | | 40 | | ± 0 | | | | | | |
| Henglarn | | 50 | | - 5 | | | | | | |
| Herbram | | 60 | 50 | - 5 | | | | | | |
| Holtheim | | 50 | | ± 0 | | | | | | |
| Husen | | 55 | | - 5 | | | | | | |
| Iggenhausen | | 40 | | ± 0 | | | | | | |
| Kleinenberg | | 50 | | ± 0 | | 20*/** | | | | |

* = Veränderung der erschließungsbeitragsfreien Werte gegenüber dem Vorjahr

*/** = Bodenrichtwerte aus kommunalen Grundstücksverkäufen einschl. Wasseranschlussbeitrag

| Stadt / Gemeinde Stadtteil / Ortsteil | Wohnbauland | | | | Gewerbebauland | | | Ackerland | | |
|--|--|------------|------------|-----------------------------------|--|-----------|---------------|-----------------------------------|-------------|-------------|
| | Bodenrichtwert - €/m ² - erschließungsbeitragsfrei - - kanalanschlussbeitragsfrei - | | | | Bodenrichtwert - €/m ² - erschließungsbeitragsfrei - - kanalanschlussbeitragsfrei - | | | Bodenrichtwert - €/m ² | | |
| | L A G E | | | Veränderung €/m ² * | L A G E | | | L A G E | | |
| gute | mittel | mäßig | gute | | mittel | mäßig | gute | mittel | mäßig | |
| Salzkotten | | | | | | | | 3,00 | 2,70 | 2,20 |
| Salzkotten | 150 | 130 | | - 5 | 55 | 30 | 21*/** | | | |
| Mantinghausen | | 70 | | - 5 | | | | | | |
| Niederntudorf | | 75 | | - 5 | | 28 | | | | |
| Oberntudorf | | 75 | | - 5 | | 28 | | | | |
| Scharmede | | 115 | | - 10 | | | | | | |
| Schwelle | | 60 | 50 | - 5 | | | | | | |
| Thüle | | 100 | | - 10 | | | | | | |
| Upsprunge | | 115 | 100 | - 5 | | | | | | |
| Verlar | | 60 | | - 5 | | 28 | | | | |
| Verne | 100 | 90 | 75 | -5 bis -10 | | | | | | |

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

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

Nicht enthalten sind Abgaben für den Wasseranschlussbeitrag.

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

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

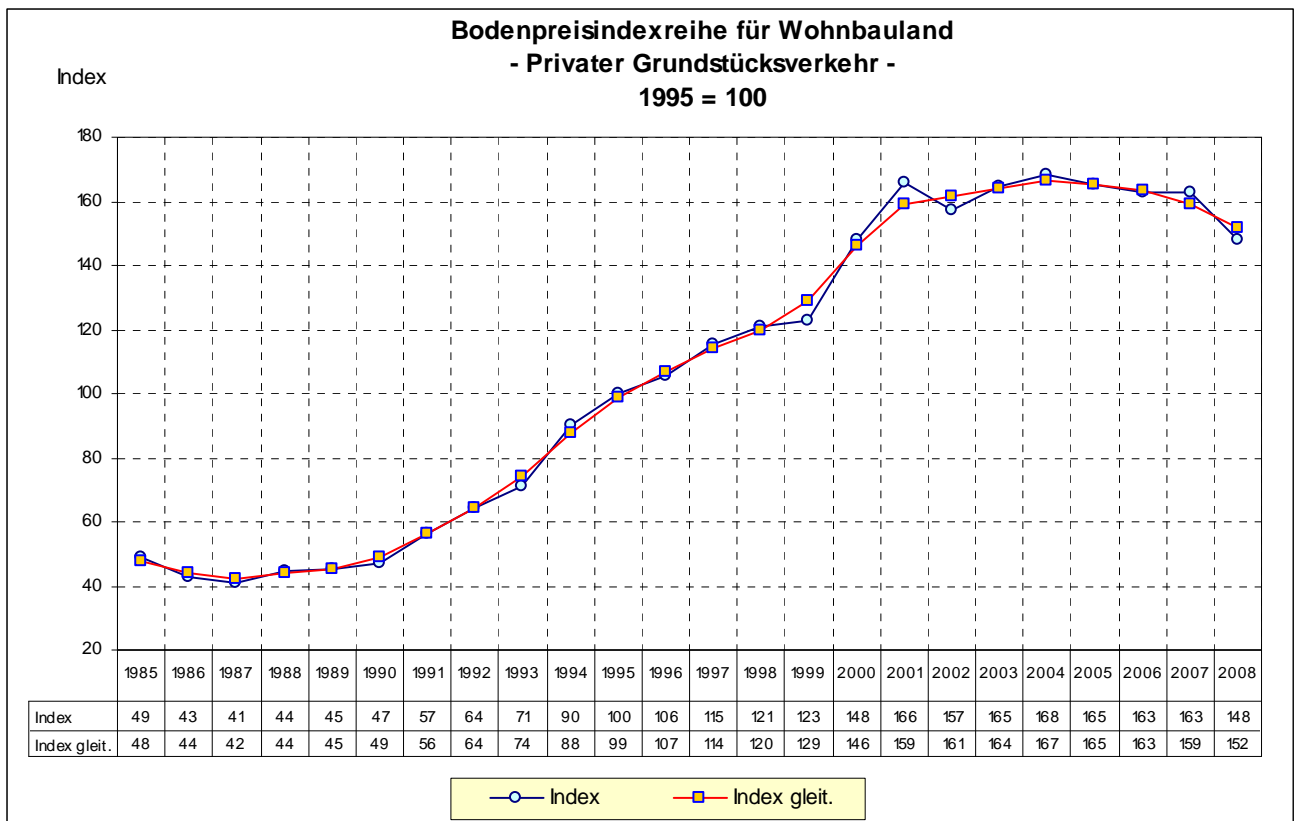
9. Für die Wertermittlung erforderliche Daten

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

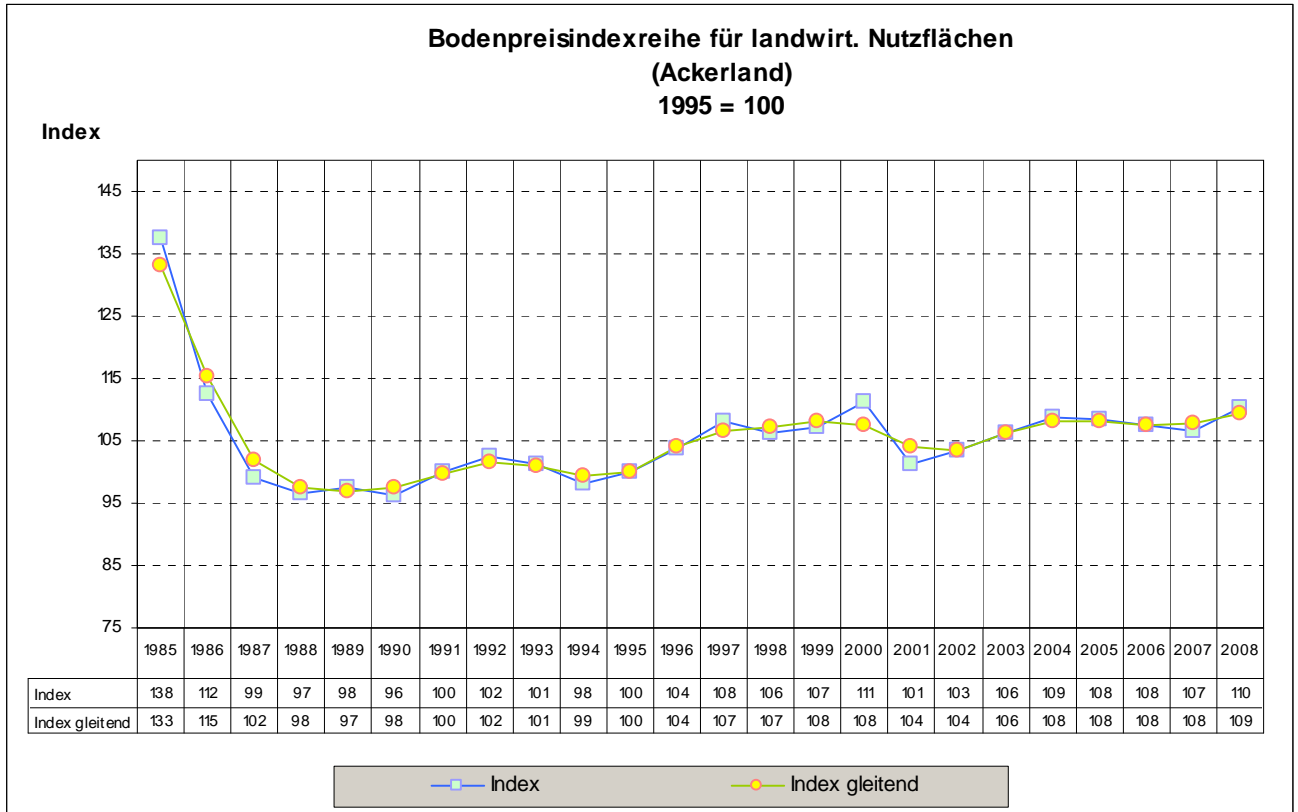
Für die Ermittlung von Grundstückswerten kommen das **Sachwertverfahren**, das **Ertragswertverfahren** und das **Vergleichswertverfahren** zur Anwendung. Für alle Verfahren ist die Ableitung und Anwendung dieser Daten erforderlich.

9.1 Bodenpreisindexreihen

9.1.1 Bodenpreisindexreihe für Wohnbauland (auf der Basis der Kaufpreise)



9.1.2 Bodenpreisindexreihe für Ackerland (auf der Basis der Kaufpreise)



9.2 Umrechnungskoeffizienten

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

9.2.1 Umrechnungskoeffizienten für Wohnbauland

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

Beispiele:

Grundstücksgröße: 800 m²
Bodenrichtwert: 75 €/m²

Wertermittlung:

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

Grundstücksgröße: 350 m²
Bodenrichtwert: 125 €/m²

Wertermittlung:

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

9.2.2 Umrechnungskoeffizienten für Ackerland

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

| Umrechnungskoeffizienten für Ackerlandwerte (§ 10 WertV) | | | |
|--|-----------------|--------------------------------------|-----------------|
| Grundstücksfläche* (m ²) | Korrekturfaktor | Differenz zwischen den Ackerzahlen** | Korrekturfaktor |
| 10.000 | 1,00 | - 15 | 0,91 |
| 15.000 | 1,02 | - 10 | 0,94 |
| 20.000 | 1,03 | - 5 | 0,97 |
| 30.000 | 1,05 | 0 | 1,00 |
| 40.000 | 1,06 | + 5 | 1,03 |
| 50.000 | 1,07 | + 10 | 1,06 |
| 80.000 | 1,09 | + 15 | 1,08 |

* Weicht die Fläche eines Grundstücks von der Fläche des Richtwertgrundstücks (10.000 m²) ab, so ist bei größeren Flächen der Korrekturfaktor anzubringen, um den Bodenwert zu ermitteln.

Bei Grundstücksflächen unter 10.000 m² sind i.d.R. Abschläge bis 20 v.H. anzubringen.

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

Zwischenwerte der Tabelle können durch Interpolationen entnommen werden.

Beispiel:

| | | | |
|----------------------------|-----------------------|-------------|-----------|
| Zu bewertendes Grundstück: | 15.000 m ² | - Ackerzahl | 32 |
| Richtwertgrundstück: | 10.000 m ² | - Ackerzahl | <u>40</u> |
| Differenz | | | - 8 |
| Richtwert: | 2,00 €/m ² | | |

Wertermittlung

Bodenwert: $2,00 \text{ €/m}^2 \times 1,02 \times 0,952 = 1,94 \text{ €/m}^2$

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

9.3 Marktorientierte Liegenschaftszinssätze

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

Für die nachfolgend aufgeführten Objekte sind Liegenschaftszinssätze nach der Erfahrung des Gutachterausschusses und nach Auswertungen anderer Gutachterausschüsse bei Wertermittlungen im Kreis Paderborn sach- und marktgerecht (Zinssätze zu den Ziffern 1, 2, 3, 4 und 5 aus eigenen Auswertungen):

| Liegenschaftszinssätze (§ 11 Abs. 2 WertV) | | |
|---|---|-------------------|
| | Objekt | % |
| 1 | freistehende Einfamilienhäuser und Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung Baujahre 1960 - 2005 | 3,25 ± 0,5 |
| 2 | Doppelhaushälften, Reihenhäuser | 3,45 ± 0,3 |
| 3 | freistehende Zwei- u. Dreifamilienhäuser Baujahre 1960 - 2005 | 4,00 ± 0,5 |
| 4 | Mehrfamilienhäuser | 5,25 ± 0,5 |
| 5 | Eigentumswohnungen | |
| | - Erstverkauf | 3,00 ± 0,5 |
| | - Weiterverkauf | 4,25 ± 0,5 |
| 6 | gewerblich genutzte Objekte | 6,0 - 8,0 |

Der Berechnung der Liegenschaftszinssätze wurden im wesentlichen Mietansätze der Mietwertübersicht 01.01.2009 (Ziffer 11 des Marktberichtes) und Bewirtschaftungskosten nach der II. Berechnungsverordnung zugrunde gelegt. Es wurde ein altersgemäßer durchschnittlicher Zustand unterstellt.

9.4 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

9.4.1 Gebädefaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

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

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

| Gebädefaktoren* (§ 12 Abs. 2 WertV) | | | | | | |
|--|----------------------------|--------------------------|--------------------------|-----------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| für gebrauchte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser | | | | | | |
| Baujahre | €/m² BGF | | | €/m² Wohnfläche | | |
| | 270 m² | 350 m² | 420 m² | 130 m² | 165 m² | 200 m² |
| 1960 | 220 | 175 | 140 | 480 | 385 | 285 |
| 1965 | 250 | 210 | 175 | 555 | 460 | 360 |
| 1970 | 285 | 245 | 205 | 630 | 535 | 435 |
| 1975 | 320 | 280 | 240 | 705 | 610 | 510 |
| 1980 | 355 | 315 | 275 | 780 | 685 | 585 |
| 1985 | 390 | 345 | 310 | 855 | 755 | 660 |
| 1990 | 425 | 380 | 345 | 930 | 830 | 735 |
| 1995 | 460 | 415 | 380 | 1.005 | 905 | 810 |
| 2000 | 495 | 450 | 415 | 1.080 | 980 | 885 |
| 2005 | 525 | 485 | 450 | 1.155 | 1.055 | 960 |

* einschließlich Baunebenkosten, Außenanlagen, Anschlusskosten, Garage, **ohne Bodenwert**, bezogen auf ein freistehendes Gebäude, voll unterkellert, Massivbauweise, Dachausbau, durchschnittliche Ausstattung
Ausstattungsunterschiede sind durch Zu- oder Abschläge bis zu 15 % zu berücksichtigen.

Beispiel:

| | | |
|------------------|---|--|
| Bewertungsobjekt | : | Freistehendes Einfamilienhaus |
| Baujahr | : | 1975 |
| BGF | : | 350 m ² |
| Wohnfläche | : | 165 m ² |
| Grundstücksgröße | : | 650 m ² |
| Bodenrichtwert | : | 125 €/m ² (erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei) |

Wertermittlung (Verkehrswert):

$$350 \text{ m}^2 \times 280 \text{ €/m}^2 + 650 \text{ m}^2 \times 125 \text{ €/m}^2 = 179.250 \text{ € oder}$$

$$165 \text{ m}^2 \times 610 \text{ €/m}^2 + 650 \text{ m}^2 \times 125 \text{ €/m}^2 = 181.900 \text{ €}$$

9.4.2 Gebäudefaktoren für gebrauchte Doppelhaushälften und Reihenhäuser

| Gebäudefaktoren* (§ 12 Abs. 2 WertV) für gebrauchte Doppelhaushälften und Reihenhäuser (Zweitverkauf) in Euro / m ² Bruttogrundfläche bzw. Wohnfläche | | | | | | |
|---|----------------------|--------------------|--------------------|-----------------------------|--------------------|--------------------|
| Alter | €/m ² BGF | | | €/m ² Wohnfläche | | |
| | 230 m ² | 265 m ² | 300 m ² | 110 m ² | 125 m ² | 140 m ² |
| 5 Jahre | 580 | 515 | 450 | 1.225 | 1.115 | 1.005 |
| 10 Jahre | 565 | 500 | 435 | 1.180 | 1.065 | 955 |
| 15 Jahre | 550 | 485 | 420 | 1.130 | 1.020 | 910 |
| 20 Jahre | 535 | 470 | 405 | 1.085 | 975 | 865 |
| 25 Jahre | 520 | 455 | 390 | 1.040 | 930 | 815 |
| 30 Jahre | 505 | 440 | 375 | 990 | 880 | 770 |

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

Beispiel:

| | | |
|------------------|---|--|
| Bewertungsobjekt | : | Doppelhaushälfte |
| Alter | : | 15 |
| BGF | : | 300 m ² |
| Wohnfläche | : | 140 m ² |
| Grundstücksgröße | : | 350 m ² |
| Bodenrichtwert | : | 125 €/m ² (erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei) |

Wertermittlung (Verkehrswert):

300 m² x 420 €/m² + 350 m² x 125 €/m² = 169.750 € oder
 140 m² x 910 €/m² + 350 m² x 125 €/m² = 171.150 €

9.4.3 Gebäudefaktoren für Eigentumswohnungen

| Gebäudefaktoren* (§ 12 Abs. 2 WertV) für Eigentumswohnungen in €/m ² - Wohnungsgröße 75 m ² (einschl. Außenstellplatz u. Bodenwertanteil) - | | | | | | |
|--|--------|---------|----------|----------|----------|----------|
| Alter | Neubau | 5 Jahre | 10 Jahre | 15 Jahre | 20 Jahre | 25 Jahre |
| Lage - Kernbereich | | | | | | |
| Bad Lippspringe | 1.890 | 1.270 | 1.205 | 1.140 | 1.070 | 1.000 |
| Delbrück, Hövelhof, Salzkotten | 1.580 | 1.190 | 1.140 | 1.090 | 1.040 | 990 |

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

Für „**Seniorengerechtes Wohnen**“ in den Städten Delbrück, Bad Lippspringe und Hövelhof mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von rd. 62 m² (54 bis 97 m²) liegt der Erstverkauf bei **rd. 2.125 €/m² Wohnfläche** (einschließl. Außenstellplatz und Bodenwertanteil).

9.4.4 Ertragsfaktor für freistehende Einfamilienhäuser

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

| Ertragsfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser Baujahre 1960 - 2005 | |
|---|------------|
| Alter | Faktor |
| 5 Jahre | 24,5 ± 2,5 |
| 10 Jahre | 24,0 ± 2,5 |
| 15 Jahre | 23,5 ± 2,5 |
| 20 Jahre | 23,0 ± 2,5 |
| 25 Jahre | 22,5 ± 2,5 |
| 30 Jahre | 22,0 ± 2,5 |
| 35 Jahre | 21,5 ± 2,5 |

Für **Zweifamilienhäuser** wurden Ertragsfaktoren zwischen 18,0 (Alter 35 Jahre) und 19,5 (Alter 5 Jahre) ermittelt.

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

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

Beispiel:

Monatliche Nettokaltmiete: 650 €

Alter: 10 Jahre

Verkehrswert: $650 \text{ €} \times 12 \times 24,0 = 187.200 \text{ €}$

9.5 Marktanpassungsfaktoren für gebrauchte freistehende Einfamilienhäuser

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

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

| Marktanpassungsfaktoren | | | | | | | |
|---|--|------|------|------|------|------|------|
| zur Ableitung des Verkehrswertes vom Sachwert (§ 7 Abs. 1 WertV) | | | | | | | |
| für gebrauchte freistehende Einfamilienhäuser und | | | | | | | |
| Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung (Baujahre 1960 - 2006) | | | | | | | |
| freistehend, mit ein oder zwei Garagen, unterkellert, Gesamtnutzungsdauer 90 Jahre | | | | | | | |
| Sachwert | Lagewert | | | | | | |
| inkl. Bodenwert in € | (Bodenwert in €/m ² - inkl. Erschließungskosten u. Kanalanschlussbeitrag) Grundstücksgröße 400 m ² - 900 m ² | | | | | | |
| | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 |
| 150.000 | 0,68 | 0,69 | 0,71 | 0,72 | 0,73 | | |
| 175.000 | 0,67 | 0,68 | 0,69 | 0,71 | 0,72 | 0,73 | |
| 200.000 | 0,66 | 0,67 | 0,68 | 0,69 | 0,70 | 0,72 | 0,73 |
| 225.000 | 0,64 | 0,65 | 0,66 | 0,68 | 0,69 | 0,70 | 0,71 |
| 250.000 | 0,63 | 0,64 | 0,65 | 0,66 | 0,67 | 0,68 | 0,70 |
| 275.000 | 0,62 | 0,63 | 0,64 | 0,65 | 0,66 | 0,67 | 0,68 |
| 300.000 | | 0,61 | 0,62 | 0,63 | 0,64 | 0,65 | 0,66 |
| 325.000 | | | 0,61 | 0,62 | 0,63 | 0,64 | 0,65 |
| 350.000 | | | | 0,60 | 0,61 | 0,62 | 0,63 |
| 375.000 | | | | | 0,60 | 0,61 | 0,61 |
| 400.000 | | | | | 0,58 | 0,59 | 0,60 |

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

Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre: Anpassungsfaktor / Korrektur + 0,01 (Gebäudealter bis 10 Jahre) bis + 0,03 (Gebäudealter 30 – 40 Jahre)

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

Beispiel:

| | | |
|---------------------------|------------------------|------------------------|
| Sachwert inkl. Bodenwert | : 250.000 € | : 225.000 € |
| Lagewert (Bodenrichtwert) | : 175 €/m ² | : 125 €/m ² |
| Gesamtnutzungsdauer | : 90 Jahre | : 80 Jahre |
| Marktanpassungsfaktor | : 0,69 | : 0,68 (+ 0,02) = 0,70 |
| Marktanpassungsabschlag | : 31 % | : 30 % |

marktangepasster Sachwert
250.000 € x 0,69 = 172.500 €

marktangepasster Sachwert
225.000 € x 0,70 = 157.500 €

Der Sachwertermittlung zur Ableitung der Marktanpassungsfaktoren lagen folgende Ansätze zugrunde:

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

9.6 Bodenwerte von Grundstücken mit Erbbaurechten

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

rd. 50 % des Bodenrichtwertes

(Spanne 40 – 60 %)

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

10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

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

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

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

sowie die

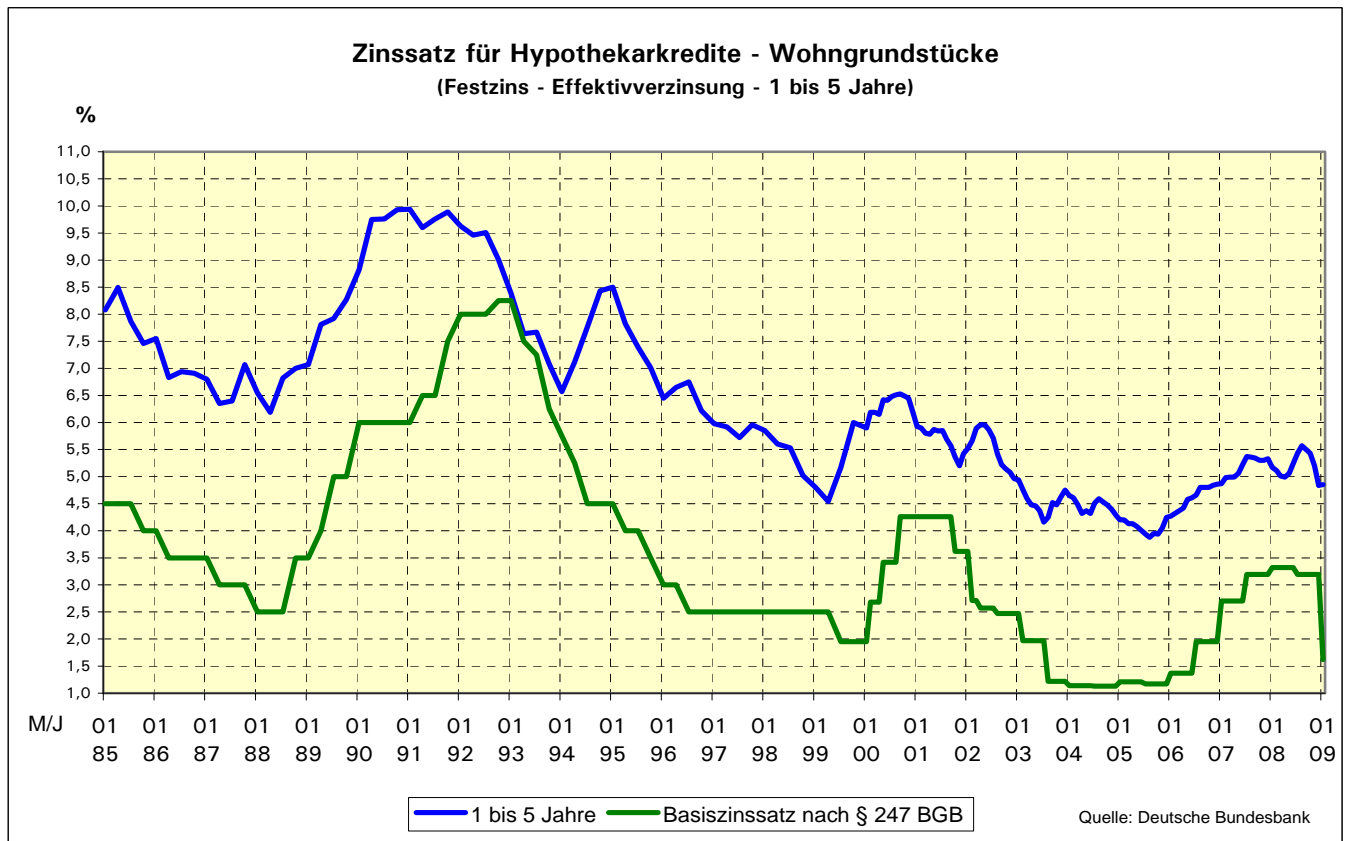
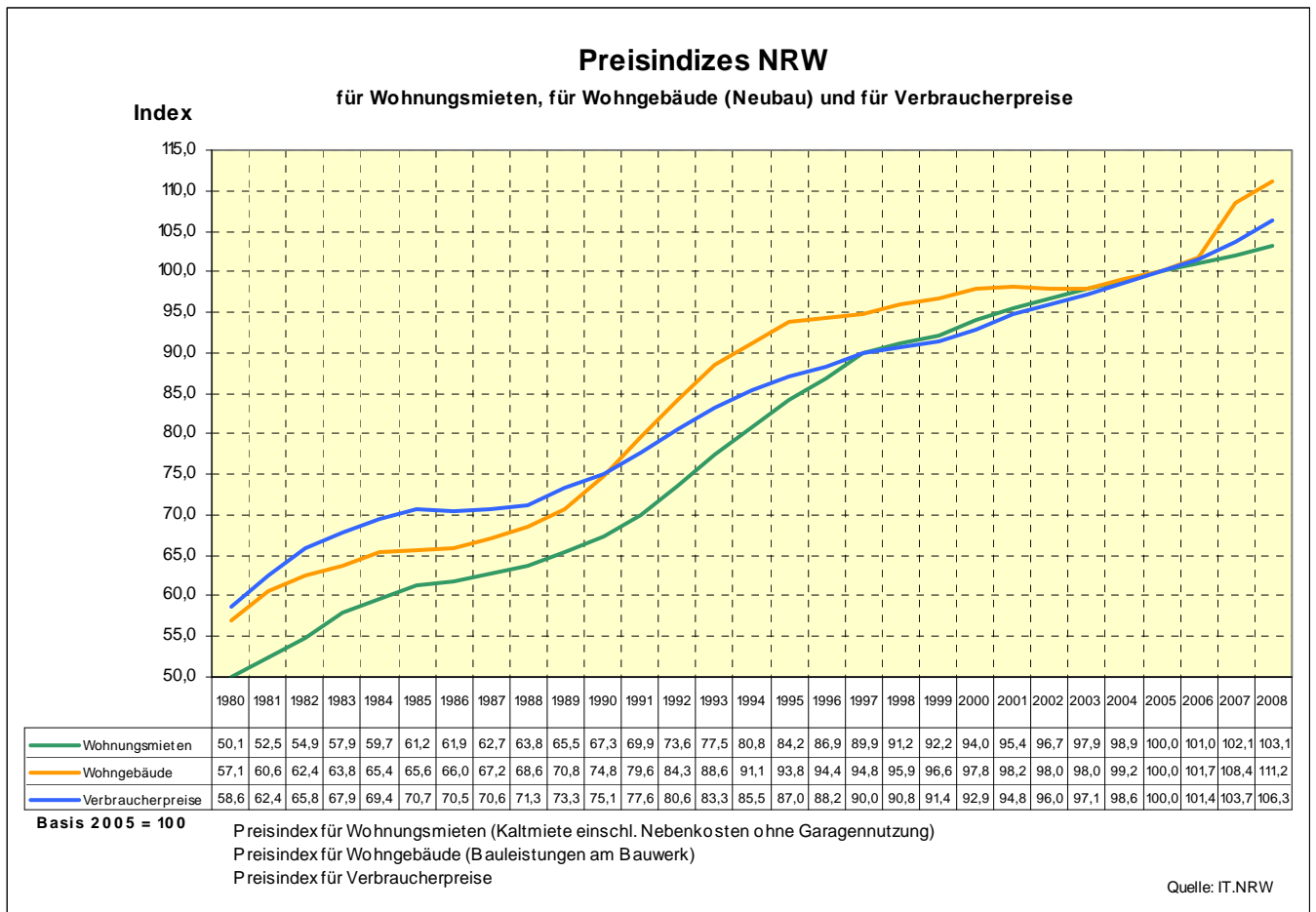
- **Entwicklung der Einwohnerzahlen im Kreis Paderborn (ohne Stadt Paderborn)**
- **Entwicklung der Anzahl der Kaufverträge im Kreis Paderborn (ohne Stadt Paderborn).**

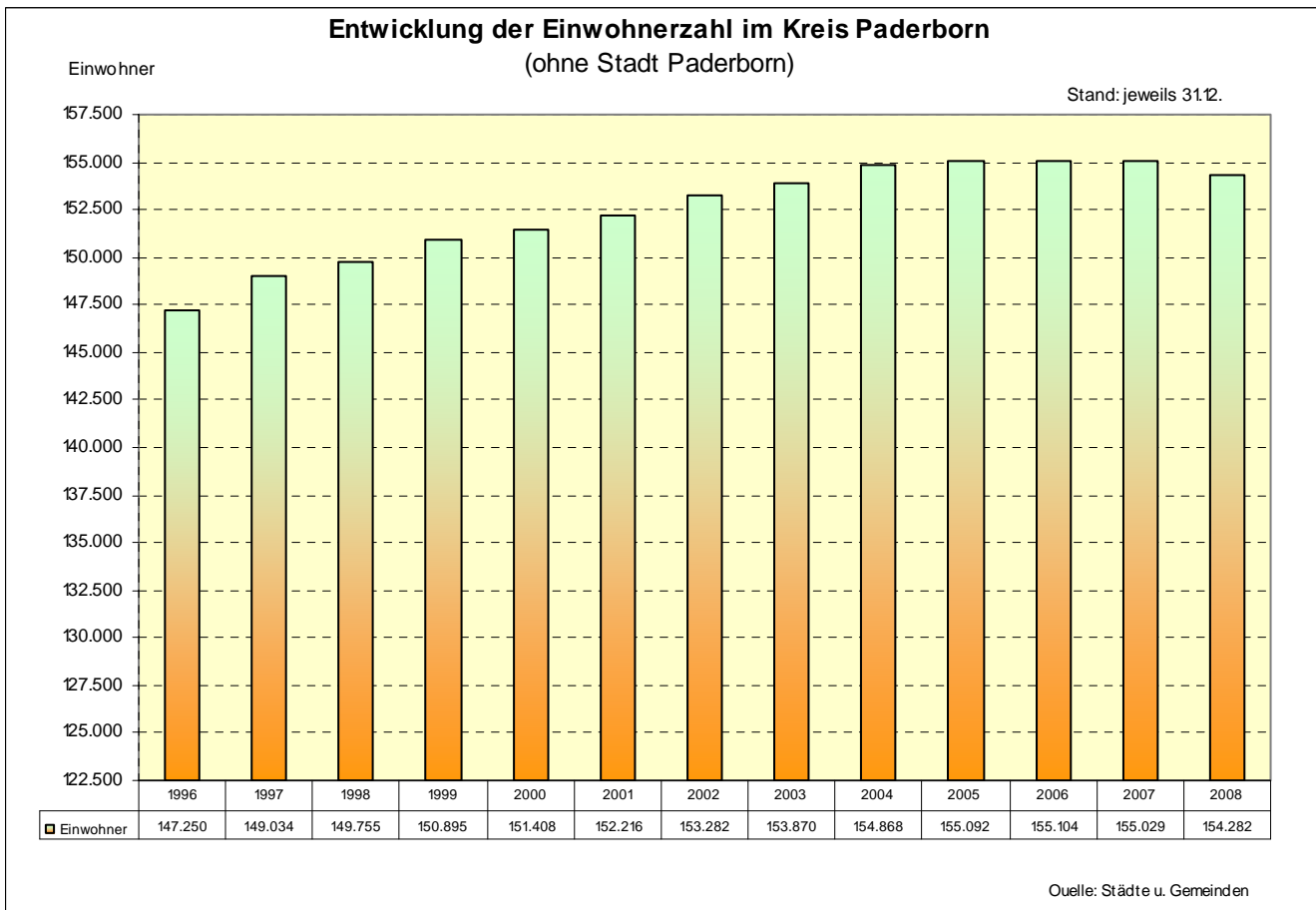
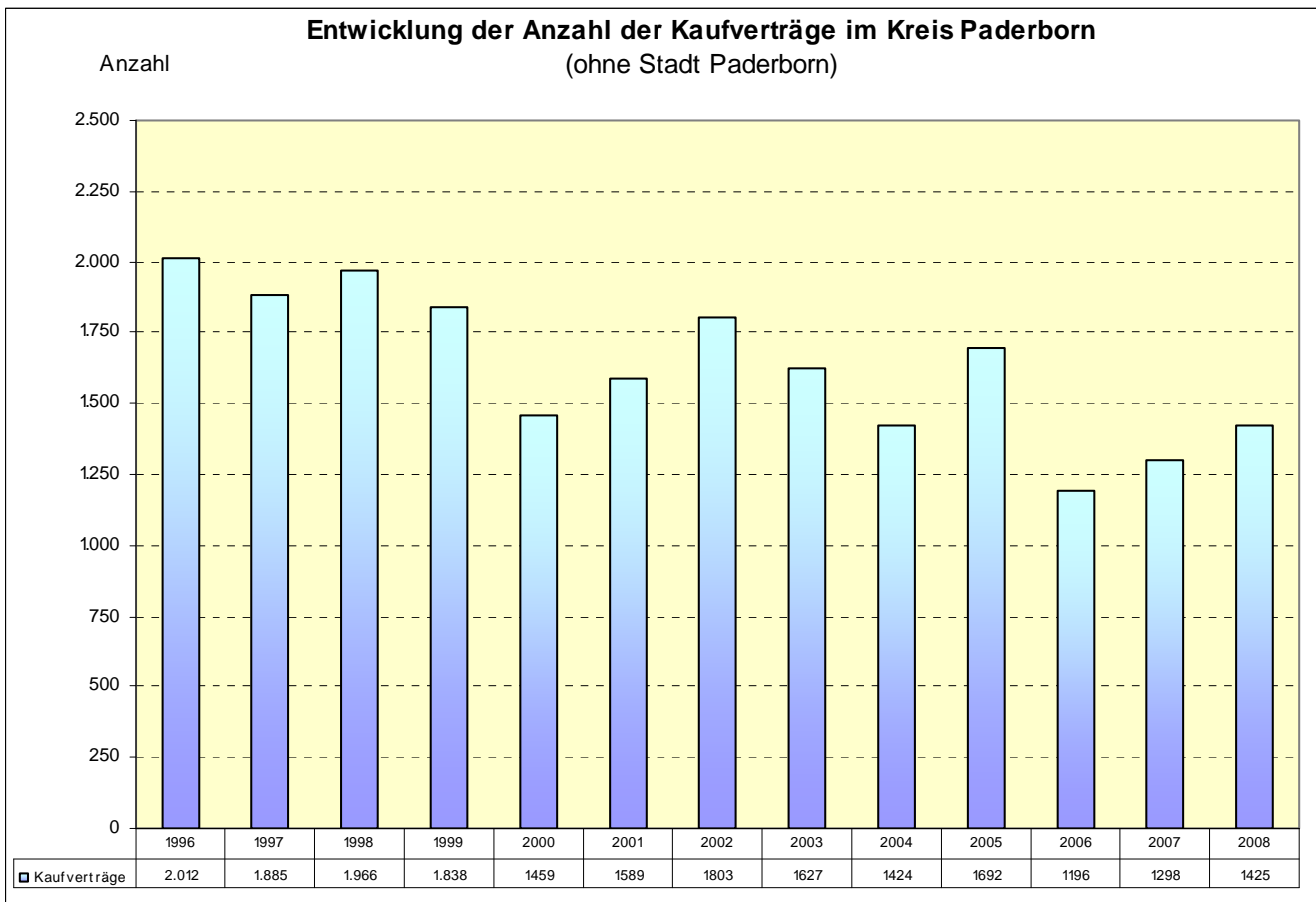
Hieraus ist für das Jahr **2008** gegenüber dem Vorjahr erkennbar

ein **Veränderung** der

| | |
|--|-----------------|
| ⇒ Baukosten NRW um | + 2,6 % |
| ⇒ Wohnungsmieten NRW um | + 1,0 % |
| ⇒ Verbraucherpreise NRW um | + 2,9 % |
| ⇒ Einwohnerzahl Kreis PB (ohne Stadt) um | - 0,5 % |
| ⇒ Kaufverträge Kreis PB (ohne Stadt) um | + 9,8 % |
| bei | |
| ⇒ im Durchschnitt gleichbleibenden Zinsniveau für Hypothekarkredite | ∅ 5,0 %. |

Hinweis: Die Wohnungsmieten im Kreis Paderborn (ohne Stadt Paderborn) sind entgegen dem Landesindex geringfügig gesunken.





| Einwohner und Flächengrößen der Städte und Gemeinden im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn | | | |
|---|---|---------------------------------------|------------------------------------|
| Stadt / Gemeinde | Einwohner - Hauptwohnsitz - (Stand 31.12.2008) (Quelle: Städte, Gemeinden) | Veränderung gegenüber 2007 in % | Flächengröße in km ² |
| Altenbeken | 9.515 | - 0,8 | 76,23 |
| Bad Lippspringe | 15.226 | - 0,8 | 50,96 |
| Bad Wünnenberg | 12.390 | - 1,1 | 161,28 |
| Borchen | 13.539 | + 0,3 | 77,17 |
| Büren | 21.999 | - 1,2 | 170,87 |
| Delbrück | 30.020 | - 0,2 | 157,27 |
| Hövelhof | 15.771 | + 0,1 | 70,73 |
| Lichtenau | 11.003 | - 0,9 | 192,33 |
| Salzkotten | 24.819 | - 0,1 | 109,60 |
| Summen | 154.282 | - 0,5 | 1.066,4 |

Für den Bereich der Stadt Paderborn (142.537 Einwohner) ist ein eigener Gutachterausschuss eingerichtet.

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

11. Mietwertübersicht

11.1 Mietwertübersicht – Wohnraummieten 01.01.2009

| Stadt/ Gemeinde | Mietwerte (Nettokaltmiete) in €/ m ² Wohnfläche in den Kernorten (mittlere Wohnlage) | | | | | |
|--------------------|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-----------------------|
| | Baujahr bzw. Jahr der Vollmodernisierung | | | | | Neubau (Erstbezug) |
| | bis 1969* | 1970 – 1979 | 1980 - 1989 | 1990 - 1999 | 2000 - 2006 | |
| Altenbeken | 3,50 | 3,80 | 4,10 | 4,40 | 4,50 | 4,45 |
| Bad Lippspringe | 4,30 | 4,60 | 4,90 | 5,20 | 5,30 | 5,25 |
| Bad Wünnenberg | 3,45 | 3,75 | 4,05 | 4,35 | 4,45 | 4,40 |
| Borchen | 4,10 | 4,40 | 4,70 | 5,00 | 5,10 | 5,05 |
| Büren | 3,70 | 4,00 | 4,30 | 4,60 | 4,70 | 4,65 |
| Delbrück | 4,30 | 4,60 | 4,90 | 5,20 | 5,30 | 5,25 |
| Hövelhof | 4,30 | 4,60 | 4,90 | 5,20 | 5,30 | 5,25 |
| Lichtenau | 3,20 | 3,50 | 3,80 | 4,10 | 4,20 | 4,15 |
| Salzkotten | 4,15 | 4,45 | 4,75 | 5,05 | 5,15 | 5,10 |

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

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

In den Stadt- bzw. Ortsteilen sind Lageabschläge von 0,00 €/m² bis 1,00 €/m² angemessen.

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

| | |
|---|--|
| Beispiel: Lage: Büren, gute Wohnlage (Baujahr 1985) Mietwert: 4,30 €/m ² (mittlere Wohnlage) Zuschlag: + 0,40 €/m ² (Wohnlage- u. Ausstattung) Mietwert: 4,70 €/m ² | Beispiel: Lage: Büren, Stadtteil, mäßige Wohnlage (Baujahr 1995) Mietwert: 4,60 €/m ² (Kernstadt, mittl. Wohnlage) Lageabschlag: - 0,60 €/m ² Stadtteil / Kernstadt Abschlag: - 0,25 €/m ² (Wohnlage- u. Ausstattung) Mietwert: 3,75 €/m ² |
|---|--|

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Paderborn hat die vorstehende Mietwertübersicht (Stand: **01.01.2009**) für frei finanzierte Wohnungen gemäß § 5 Abs. 5 b GAVO NW abgeleitet durch Auswertung

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

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

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

Die Mietwertübersicht ist unverbindlich, aus ihr können keine Rechtsansprüche abgeleitet werden. Sie ist für Apartments 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 25 €/Monat bis 30 €/Monat** und für **Stellplätze / Carports bis 15 €/Monat.**
- Die Mietwertübersicht gilt für Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern mit einer **Wohnfläche von 60 m² bis 90 m²**. Bei Mietwohnungen mit einer **Wohnfläche von 40 m² bis 60 m² ist ein Zuschlag bis 15 %**, bei Wohnungen mit einer **Wohnfläche von mehr als 90 m² bis etwa 130 m² ein Abschlag bis 8 %** angemessen.

Die Mietwertübersicht gilt in den Kernorten auch für **Einfamilienhäuser** mit einer **Wohnfläche von 110 m² bis 150 m²**.

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

Hinweis:

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

11.2 Auszug aus dem Mietpreis-Atlas Ostwestfalen der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld – Stand 2005

| Altenbeken | €/m² | | | Bad Lippspringe | €/m² | | |
|--|------------------------|-----|---|--|------------------------|-----|----|
| Geschäftslage 1a-Lage | 5 | bis | 6 | Geschäftslage 1a-Lage | 10 | bis | 14 |
| Geschäftslage 1b-Lage | 4 | bis | 5 | Geschäftslage 1b-Lage | 6 | bis | 9 |
| Geschäftslage 2a bis 2b-Lage | 4 | bis | 5 | Geschäftslage 2a bis 2b-Lage | 4 | bis | 6 |
| Büroräume | 4 | bis | 5 | Büroräume | 4 | bis | 6 |
| Gewerberäume (z.B. Lager- u. Produktionsräume) | 2 | bis | 3 | Gewerberäume (z.B. Lager- u. Produktionsräume) | 2 | bis | 3 |

| Bad Wünnenberg | €/m² | | | Borchen | €/m² | | |
|--|------------------------|-----|---|--|------------------------|-----|---|
| Geschäftslage 1a-Lage | 5 | bis | 7 | Geschäftslage 1a-Lage | 4 | bis | 6 |
| Geschäftslage 1b-Lage | 4 | bis | 6 | Geschäftslage 1b-Lage | 4 | bis | 6 |
| Geschäftslage 2a bis 2b-Lage | 4 | bis | 6 | Geschäftslage 2a bis 2b-Lage | 4 | bis | 5 |
| Büroräume | 4 | bis | 5 | Büroräume | 4 | bis | 6 |
| Gewerberäume (z.B. Lager- u. Produktionsräume) | 2 | bis | 3 | Gewerberäume (z.B. Lager- u. Produktionsräume) | 2 | bis | 3 |

| Büren | €/m² | | | Delbrück | €/m² | | |
|--|------------------------|-----|---|--|------------------------|-----|-----|
| Geschäftslage 1a-Lage | 6 | bis | 9 | Geschäftslage 1a-Lage | 8 | bis | 11 |
| Geschäftslage 1b-Lage | 5 | bis | 6 | Geschäftslage 1b-Lage | 6 | bis | 8 |
| Geschäftslage 2a bis 2b-Lage | 4 | bis | 6 | Geschäftslage 2a bis 2b-Lage | 5 | bis | 7 |
| Büroräume | 4 | bis | 6 | Büroräume | 4 | bis | 6 |
| Gewerberäume (z.B. Lager- u. Produktionsräume) | 2 | bis | 3 | Gewerberäume (z.B. Lager- u. Produktionsräume) | 2 | bis | 3,5 |

| Hövelhof | €/m² | | | Lichtenau | €/m² | | |
|--|------------------------|-----|-----|--|------------------------|-----|---|
| Geschäftslage 1a-Lage | 9 | bis | 11 | Geschäftslage 1a-Lage | 5 | bis | 7 |
| Geschäftslage 1b-Lage | 6 | bis | 9 | Geschäftslage 1b-Lage | 4 | bis | 5 |
| Geschäftslage 2a bis 2b-Lage | 4 | bis | 6 | Geschäftslage 2a bis 2b-Lage | 4 | bis | 5 |
| Büroräume | 4 | bis | 6 | Büroräume | 4 | bis | 5 |
| Gewerberäume (z.B. Lager- u. Produktionsräume) | 2 | bis | 3,5 | Gewerberäume (z.B. Lager- u. Produktionsräume) | 2 | bis | 3 |

| Salzkotten | €/m² | | |
|--|------------------------|-----|-----|
| Geschäftslage 1a-Lage | 8 | bis | 12 |
| Geschäftslage 1b-Lage | 6 | bis | 8 |
| Geschäftslage 2a bis 2b-Lage | 4 | bis | 6 |
| Büroräume | 5 | bis | 7 |
| Gewerberäume (z.B. Lager- u. Produktionsräume) | 2 | bis | 3,5 |

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

www.handwerk-bielefeld.de/INFO/Mietpreis.pdf

12. Weitere Informationen**12.1 Angebot an kommunalem Wohnbauland im Jahre 2009 (Stand 01.01.2009)**

Nach Mitteilung der Städte und Gemeinden kann im Jahre **2009 voraussichtlich** das nachfolgend aufgeführte kommunale Wohnbauland bereitgestellt werden (voraussichtliche Kaufpreise **inkl. Vermessungs- und Erschließungskosten**). Kosten für Kompensationsmaßnahmen sind nur bedingt berücksichtigt.

| Stadt / Gemeinde | Baugebiet | Anzahl der Bauplätze | Kaufpreis €/m ² |
|-----------------------|-----------------------------------|----------------------|----------------------------|
| Altenbeken | <i>insgesamt</i> | <i>ca.</i> 30 | |
| - Altenbeken | Drillers Wiese I | 5 | 80,00 |
| - Altenbeken | Drillers Wiese I | 11 | 90,00 |
| - Altenbeken | Drillers Wiese I | 1 | 95,00 |
| - Buke | Auf dem Brande II | 6 | 25,00 * |
| - Buke | Am Brandholz | 1 - 2 | 75,00 |
| Bad Wünnenberg | <i>insgesamt</i> | <i>ca.</i> 19 | |
| - Bad Wünnenberg | | 2 | 46,67 |
| - Bleiwäsche | | 1 | 35,15 |
| - Fürstenberg | | 1 | 56,57 |
| - Haaren | | 1 | 45,62 |
| - Helmern | | 12 | 43,90 |
| - Leiberg | | 2 | 49,64 |
| Borchen | <i>insgesamt</i> | <i>ca.</i> 41 | |
| - Alfén | Tudorfer Straße | 16 | 87,86 |
| - Dörenhagen | Sonnenbergstraße | 5 | 81,24 |
| - Etteln | Kussmanns Berg | 5 | 100,65 |
| - Etteln | Schöne Aussicht | 1 | 102,50 |
| - Nordborchen | Am Kirchpade I | 1 | 116,38 |
| - Nordborchen | Am Kirchpade II A | 13 | 123,05 |
| Büren | <i>insgesamt</i> | <i>ca.</i> 79 | |
| - Büren | Domentalsweg (II., III., IV Erw.) | 2 | 51,50 |
| - Büren | Domentalsweg (V.) | 5 | 73,50 |
| - Ahden | Auf dem Zickelberge | 11 | 55,00 |
| - Harth | Harthfeld (II. Erw.) | 6 | 29,50 |
| - Hegensdorf | Hanlieth (II. Erw.) | 10 | 34,00 |
| - Siddinghausen | Brüggengärten | 1 | 44,00 |
| - Steinhausen | Oberfeld | 7 | 64,00 |

*= Kaufpreis ohne Vermessungs- und Erschließungskosten

| Stadt / Gemeinde | Baugebiet | Anzahl der Bauplätze | Kaufpreis €/m ² |
|------------------|----------------------------------|----------------------|----------------------------|
| - Weine | Weiner Feld | 13 | 60,00 |
| - Weiberg | Maibaum (II. Erw.) | 5 | 28,50 |
| - Wewelsburg | Vor'm Hagen | 1 | 52,00 |
| - Wewelsburg | Niedernhagen (III. Bauabschnitt) | 15 | 64,00 |
| - Wewelsburg | Niedernhagen (II. Bauabschnitt) | 3 | 64,50 |
| Delbrück | <i>insgesamt</i> | <i>ca. 57</i> | |
| - Anreppen | | <i>ca. 10</i> | <i>ca. 38,00</i> |
| - Bentfeld | | <i>3</i> | <i>ca. 46,00</i> |
| - Boke | | <i>ca. 12</i> | <i>ca. 45,00</i> |
| - Hagen | | <i>ca. 25</i> | <i>ca. 43,00</i> |
| - Lippling | | <i>5</i> | <i>ca. 43,00</i> |
| - Westenholz | | <i>ca. 2</i> | <i>ca. 45,00</i> |
| Hövelhof | <i>insgesamt</i> | <i>ca. 30</i> | |
| - Hövelhof | Baugebiet Grüner Weg Ost | <i>ca. 20</i> | <i>ca. 115,00</i> |
| - Riege | | <i>ca. 5</i> | <i>ca. 80,00</i> |
| - Espeln | | <i>ca. 5</i> | <i>k.A.</i> |
| Lichtenau | <i>insgesamt</i> | <i>ca. 74</i> | |
| - Asseln | | <i>8</i> | <i>47,13</i> |
| - Blankenrode | Forstberg | <i>1</i> | <i>50,55</i> |
| - Ebbinghausen | Im Niederefeld | <i>7</i> | <i>36,07</i> |
| - Grundsteinheim | Auf dem Kleefeld II | <i>3</i> | <i>50,54</i> |
| - Hakenberg | Buchenweg | <i>4</i> | <i>46,12</i> |
| - Henglarn | Kapellenstraße | <i>2</i> | <i>45,79</i> |
| - Herbram | Reichenfeld | <i>1</i> | <i>42,48</i> |
| - Herbram | Sandheide | <i>5</i> | <i>53,10</i> |
| - Herbram-Wald | | <i>4</i> | <i>66,55</i> |
| - Holtheim | Am Südhang | <i>1</i> | <i>48,79</i> |
| - Holtheim | Amerunger Straße | <i>4</i> | <i>52,65</i> |
| - Husen | In den Ellern II | <i>1</i> | <i>55,70</i> |
| - Iggenhausen | Grevental Süd | <i>3</i> | <i>44,66</i> |
| - Kleinenberg | Im Bohme, West | <i>17</i> | <i>50,71</i> |
| - Lichtenau | Markus Linde I | <i>2</i> | <i>54,40</i> |
| - Lichtenau | Markus Linde II | <i>11</i> | <i>60,57</i> |

* = Kaufpreis ohne Vermessungs- und Erschließungskosten

| Stadt / Gemeinde | Baugebiet | Anzahl der Bauplätze | Kaufpreis €/m ² |
|-------------------|------------------------|----------------------|----------------------------|
| Salzkotten | <i>insgesamt</i> | ca. 103 | |
| - Mantinghausen | Hohlwegskamp 1. BA | 16 | 45,08 |
| - Niederntudorf | Auf dem Kesberge 1. BA | 7 | 57,58 |
| - Schwelle | Holser Bruch | 8 | 52,08 |
| - Salzkotten-Kern | Dreckburg-Süd 1./2 BA | 2 | i.M. 111,21 |
| | Dreckburg-Süd 3. BA | 39 | 111,79 |
| - Thüle | Kuhbaumgärten | ca. 30 | k.A. |
| - Verlar | Auf dem Howe (Erw.) | 1 | 47,58 |

* = Kaufpreis ohne Vermessungs- und Erschließungskosten

Alle vorstehenden Angaben, insbesondere die Preisangaben, sind unverbindlich.

Damit stellen die Städte und Gemeinden insgesamt ca. 433 Baugrundstücke im Jahre 2009 zur Verfügung (2008: 332).

Die Stadt Bad Lippspringe hat im Jahre 2009 voraussichtlich keine neuen Baugrundstücke im Angebot.

12.2 Gebühren für Gutachten

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

| | | | | |
|---------------|-----------|---------|---------|-------------------------------------|
| Verkehrswert: | 75.000 € | Gebühr: | 850 € | |
| Verkehrswert: | 100.000 € | Gebühr: | 900 € | |
| Verkehrswert: | 150.000 € | Gebühr: | 1.000 € | |
| Verkehrswert: | 200.000 € | Gebühr: | 1.100 € | |
| Verkehrswert: | 250.000 € | Gebühr: | 1.250 € | (jeweils zuzügl. Auslagen u. MwSt.) |

Besonderheiten sind durch Zuschläge zu berücksichtigen.

Für ein **Miet/Pachtgutachten** ergibt sich eine **Gebühr** von
 Grundbetrag 700,00 €
 zuzüglich 2 v.T. des 10-fachen Jahresmiet/pachtwertes

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

12.3 **Auskunft über Bodenrichtwerte / Auskunft aus der Kaufpreissammlung**

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

Die Gebühren für die Bodenrichtwertkarten der einzelnen Gemeinden orientieren sich an der Anzahl der ermittelten und dargestellten Bodenrichtwerte und liegen zwischen 37 bis 66 Euro.

Die Bodenrichtwerte können im Internet über

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

abgerufen werden.

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

12.4 **Grundstücksmarkt in der Stadt Paderborn**

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

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

erhältlich.

12.5 **Überregionaler Grundstücksmarktbericht**

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

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

www.gutachterausschuss.nrw.de

erhältlich.

12.6 Landesweites Bodenrichtwertinformationssystem **BORIS.NRW**

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

www.boris.nrw.de

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

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

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

Die Gebühr für einen aktuellen Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Druckdatei) liegt bei 5,00 Euro. Auszüge aus den Vorjahren kosten 2,50 Euro.

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

Kostenfrei ist das Herunterladen des allgemeinen Teils des Grundstücksmarktberichtes.

12.7 Besetzung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn

Vorsitzender:

Dipl.-Ing. Josef Werner, Kreisvermessungsdirektor

Stellvertretender Vorsitzender:

Dipl.-Ing. Axel Gurok, Ltd. Kreisvermessungsdirektor

Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtlicher Gutachter:

Dipl.-Ing. Wolfgang Just, Architekt

Dipl.-Ing. Norbert Krall, Städt. Vermessungsdirektor a.D.

Ehrenamtliche Gutachter:

Heribert Bewermeier, Landwirtschaftsmeister

Dipl.-Ing. Andreas Breithaupt, Architekt

Dipl.-Ing. Jürgen Cramer, Bauingenieur

Dipl.-Ing. Eberhard Großekathöfer, Bauingenieur

Dipl.-Ing. Michael Klosson, Architekt

Dipl.-Forstwirt Dr. Uwe Meyer, Forstdirektor

Dipl.-Ing. Michael Schmidt, Architekt

Dipl.-Ing. Hubert Wasmuth, Architekt

Dipl.-Ing. Hubert Wewer, Architekt

Vertreter des Finanzamtes:

Dipl.-Finanzwirt (FH) Wolfgang Drücker

Stellvertreter:

Dipl.-Finanzwirt (FH) Hans-Jürgen Sellmann