



---

## Grundstücksmarktbericht **2015**

für die Städte

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

für die Gemeinden

Altenbeken, Borcheln, Hövelhof

Berichtszeitraum 01.01. – 31.12.2014



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

**Auskünfte**

- **zum Grundstücksmarktbericht:** Telefon: (05251) 308 6200 Herr Gurok  
(05251) 308 6209 Herr Brinkmann  
Telefax: (05251) 308 896209  
E-Mail: gutachterausschuss@kreis-paderborn.de

- **über Bodenrichtwerte:** Telefon: (05251) 308 6209 Herr Brinkmann  
308 6291 Herr Pieper  
308 6295 Herr Schmalz  
308 6294 Herr Jakobs  
308 6293 Frau Susewind  
308 6292 Herr Glahe

- **Bodenrichtwerte und Grund-  
stücksmarktbericht im Internet** [www.kreis-paderborn.de/gutachterausschuss](http://www.kreis-paderborn.de/gutachterausschuss)  
[www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)

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

Paderborn, im März 2014

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

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

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes .....</b>	<b>5</b>
<b>2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes .....</b>	<b>8</b>
<b>3. Gutachterausschuss.....</b>	<b>8</b>
3.1 Aufgaben des Gutachterausschusses .....	8
3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle .....	9
<b>4. Grundstücksmarkt 2014 .....</b>	<b>10</b>
4.1 Umsatz im Jahr 2014 .....	10
4.2 Umsatzentwicklung 2009 - 2014.....	11
<b>5 Unbebaute Grundstücke .....</b>	<b>14</b>
5.1 Umsatz – Unbebaute Grundstücke (inkl. Teilflächen) .....	14
5.2 Umsatz – Individueller Wohnungsbau .....	15
5.3 Preisentwicklung – Wohnbauland.....	16
5.4 Geschosswohnungsbau.....	16
5.5 Umsatz – Gewerbliche Bauflächen.....	17
5.6 Preisentwicklung – Gewerbliche Bauflächen.....	17
5.7 Umsatz – Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen .....	18
5.8 Preisentwicklung – Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen .....	19
5.9 Bauerwartungsland, Rohbauland.....	19
<b>6. Bebaute Grundstücke.....</b>	<b>20</b>
6.1 Umsatz - Bebaute Grundstücke.....	20
6.2 Preisentwicklung - Bebaute Grundstücke.....	21
<b>7. Preisentwicklung - Wohnungseigentum.....</b>	<b>22</b>
<b>8. Bodenrichtwerte.....</b>	<b>25</b>
8.1 Bodenrichtwertkarten .....	25
8.2 Übersicht über gebietstypische Bodenrichtwerte.....	28
8.3 Bodenrichtwerte für bebaute Grundstücke im Außenbereich (Wohnnutzung – Bestandsschutz).....	31
<b>9. Für die Wertermittlung erforderliche Daten .....</b>	<b>32</b>
9.1 Bodenpreisindexreihen .....	32
9.1.1 Bodenpreisindexreihe für Wohnbauland (auf der Basis der Kaufpreise).....	32
9.1.2 Bodenpreisindexreihe für Ackerland (auf der Basis der Kaufpreise).....	33
9.2 Umrechnungskoeffizienten .....	33
9.2.1 Umrechnungskoeffizienten für Wohnbauland (§ 12 ImmoWertV) .....	33
9.2.2 Umrechnungskoeffizienten für Ackerland .....	34
9.3 Marktorientierte Liegenschaftszinssätze.....	35
9.4 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke.....	36
9.4.1 Gebäudefaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser .....	36
9.4.2 Gebäudefaktoren für gebrauchte Doppelhaushälften und Reihenhäuser .....	37
9.4.3 Gebäudefaktoren für Eigentumswohnungen .....	37
9.4.4 Ertragsfaktoren.....	38
9.5 Marktanpassungsfaktoren.....	38
9.5.1 Sachwertfaktoren für gebrauchte freistehende Einfamilienhäuser .....	39

9.5.2	Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte .....	45
9.6	Bodenwerte von Grundstücken mit Erbbaurechten .....	46
<b>10.</b>	<b>Rahmendaten zum Grundstücksmarkt .....</b>	<b>47</b>
<b>11.</b>	<b>Mietwertübersicht.....</b>	<b>51</b>
11.1	Mietwertübersicht – Wohnraummieten 01.01.2015 .....	51
11.2	Auszug aus dem Mietpreis-Atlas Ostwestfalen der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld – Stand 2010 .....	54
<b>12.</b>	<b>Weitere Informationen .....</b>	<b>55</b>
12.1	Angebot an kommunalem Wohnbauland im Jahre 2015 (Stand 01.01.2015) .....	55
12.2	Gebühren für Gutachten .....	57
12.3	Auskunft über Bodenrichtwerte / Auskunft aus der Kaufpreissammlung.....	57
12.4	Grundstücksmarkt in der Stadt Paderborn.....	58
12.5	Überregionaler Grundstücksmarktbericht .....	58
12.6	Amtliche Informationen zum Immobilienmarkt - <i>BORISplus.NRW</i> .....	58
12.7	Besetzung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn .....	59

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

- **Baulandpreise im Durchschnitt leicht gestiegen, vereinzelter Anstieg der Bodenrichtwerte in den Kernbereichen der Städte u. Gemeinden des nördlichen Kreisgebietes um 5 bis 15 €/m<sup>2</sup>, überwiegend konstante Bodenrichtwerte im südlichen Kreisgebiet (Kernbereich Lichtenau vereinzelt + 10 €/m<sup>2</sup>).**
- **Preise für gebrauchte Ein- u. Zweifamilienhäuser ab Baujahr 1980 preisstabil, bei älteren gebrauchten Objekten (bis Baujahr 1979) in Abhängigkeit von Gebäudealter und Lage im Durchschnitt leicht gestiegen (+ 5 %).**
- **Preisniveau für gebrauchte Doppel- u. Reihenhäuser (ab Baujahr 1980) preisstabil**
- **Preisniveau bei neuen Eigentumswohnungen konstant und bei gebrauchten Objekten im Durchschnitt leicht gestiegen (+ 5 %)**
- **Preisniveau bei Ackerland im Durchschnitt konstant bis leicht gestiegen**

**Veränderungen gegenüber dem Vorjahr**

• **Geldumsatz in 2014 stark gestiegen**

229,2 Mio. € wurden im Jahre 2014 auf dem Grundstücksmarkt im Kreis Paderborn (ohne Stadt Paderborn) umgesetzt, rd. 32 % mehr als im Vorjahr.

Jahr	Mio. €
2011	145
2012	181
2013	174
<b>2014</b>	<b>229</b>

• **Anzahl Bauplatzverkäufe in 2014 gestiegen**

2014 wurden 298 Bauplätze verkauft, rd. 10 % mehr gegenüber 2013. Davon haben die Städte und Gemeinden 135 Bauplätze (rd. 45 %) verkauft (2013: 122); 163 Bauplätze (2013: 149) wurden auf dem privaten Grundstücksmarkt umgesetzt.

Jahr	Bauplätze
2011	211
2012	296
2013	271
<b>2014</b>	<b>298</b>

• **Wohnbaulandpreise und Bodenrichtwerte konstant bis leicht gestiegen**

Die Preise für das **private Bauland** sind 2014 gegenüber dem Vorjahreszeitraum im Durchschnitt leicht gestiegen.

Gestiegen sind die Preise überwiegend in den Kernbereichen von Delbrück, Hövelhof, Borchon und vereinzelt in Bad Lippspringe, Salzkotten und Lichtenau sowie vereinzelt in den Stadt- und Ortsteilen von Borchon, Delbrück und Salzkotten (+5 bis +15 €/m<sup>2</sup>).

Überwiegend konstant waren die Preise in den Kernbereichen von Altenbeken, Büren und Bad Wünnenberg sowie den Stadt- bzw. Ortsteilen von Altenbeken, Büren, Bad Wünnenberg und Lichtenau.

Das gute und ausreichende Angebot an kommunalem Bauland hat wesentlich zur Preisstabilität beigetragen.

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

Durchschnittliches Preisniveau aus tatsächlichen Kaufpreisen * (ohne Erschließungskosten)		
Grundstücksgröße 200 – 900 m <sup>2</sup>		
Jahr	Kernbereiche	Stadt-/Ortsteile
	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
2011	145	64
2012	156	73
2013	142	66
<b>2014</b>	<b>151</b>	<b>72</b>

• **Umsatz an Gewerbegrundstücken leicht gestiegen, Gewerbebaulandpreise stabil**

Im Jahre 2014 sind bei den gewerblichen Grundstücksverkäufen 33 Kauffälle zu verzeichnen (Vorjahr 27). Der Anteil der kommunalen Verkäufe (Städte und Gemeinden) lag im Jahre 2014 bei 67 % der Gesamtverkäufe. Das Preisniveau ergab sich im Mittel zu rd. 26,00 €/m<sup>2</sup> (Spanne 16 – 50 €/m<sup>2</sup>) und lag damit etwas unter dem Vorjahresniveau.

• **Preisniveau landwirtschaftlicher Nutzflächen im Durchschnitt leicht gestiegen**

Beim Verkauf landwirtschaftlicher Nutzflächen ist der Flächenumsatz um rd. 43 % und der Geldumsatz um rd. 38 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Das durchschnittliche Preisniveau ist gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen. Der Durchschnittspreis für Ackerland lag bei rd. **3,45 €/m<sup>2</sup>**, für Grünland bei **2,38 €/m<sup>2</sup>**.

• **Anzahl der Verkäufe von Eigenheimen um 17 % und von Eigentumswohnungen um 19 % gestiegen**

Von den 816 Kaufverträgen über bebaute Grundstücke und Eigentumswohnungen entfielen 784 = rd. 81 % auf den individuellen Wohnungsbau. 2014 wurden **13 neue** Eigenheime (2013: 4) und **73 neue** Eigentumswohnungen (2013: 87) veräußert.

Jahr	Eigenheime	Eigentumswohnungen
2011	453	168
2012	456	214
2013	471	195
<b>2014</b>	<b>552</b>	<b>232</b>

• **Durchschnittspreise für frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser und Eigentumswohnungen**

Gebäudetyp	Baujahre	mittl. Baujahr	Wohnfläche	Grundstücksgröße	Ø Kaufpreis (inkl. Grundstück)
<b>Ein- und Zweifamilienhaus (Zentralorte)</b>	1960 - 1979	Ø 1969	Ø 155 m <sup>2</sup>	Ø 599 m <sup>2</sup>	<b>181.150 €</b>
	1980 - 2012	Ø 1994	Ø 155 m <sup>2</sup>	Ø 575 m <sup>2</sup>	<b>235.650 €</b>
<b>Ein- und Zweifamilienhaus (Stadt-/Ortsteile)</b>	1960 - 1979	Ø 1971	Ø 146 m <sup>2</sup>	Ø 658 m <sup>2</sup>	<b>146.450 €</b>
	1980 - 2012	Ø 1996	Ø 149 m <sup>2</sup>	Ø 584 m <sup>2</sup>	<b>196.850 €</b>
<b>Doppelhaushälfte, Reihenhäuser (Zentralorte)</b>	1980 - 2012	Ø 1995	Ø 135 m <sup>2</sup>	Ø 328 m <sup>2</sup>	<b>197.100 €</b>
<b>Doppelhaushälfte, Reihenhäuser (Stadt-/Ortsteile)</b>	1980 - 2012	Ø 1997	Ø 132 m <sup>2</sup>	Ø 364 m <sup>2</sup>	<b>171.200 €</b>
<b>Eigentumswohnung</b> Erstverkauf	2013 - 2014		Ø 81 m <sup>2</sup>	-	<b>176.400 €</b>
<b>Eigentumswohnung</b> Weiterverkauf	ab 1970	Ø 1990	Ø 75 m <sup>2</sup>	-	<b>88.000 €</b>

**Trend 2015**

Aufgrund der Marktbeobachtung und der bisher in 2015 ausgewerteten Kaufverträge lassen sich für das erste Quartal folgende Trends ableiten:

<b>Umsatz:</b>	<b>stabil bis leicht rückläufig</b>
<b>Baulandpreise:</b>	<b>preisstabil bis leicht steigend</b>
<b>Preise für Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Eigentumswohnungen:</b>	<b>im Durchschnitt preisstabil bis leicht steigend</b>
<b>Mieten:</b>	<b>stagnierend bis leicht steigend</b>

## Zusammenfassung Bodenrichtwerte

Der Gutachterausschuss hat aus den vorliegenden Kaufverträgen folgende Bodenrichtwerte für **erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland** zum Stichtag **01.01.2015** ermittelt:

Stadt/Gemeinde	Bodenrichtwerte 01.01.2015 - erschließungsbeitragsfrei – - kanalanschlussbeitragsfrei - in €/m <sup>2</sup>	In den Bodenrichtwerten enthalte- ner durchschnittl. Vorteil der Er- schließungs- u. Kanalanschluss- beitragsfreiheit in €/m <sup>2</sup>
<b>Altenbeken</b>		Ø 28,9
- Altenbeken	65 bis 110	
- Buke, Schwaney	65 bis 80	
<b>Bad Lippspringe</b>	160 bis 240	Ø 25,8
<b>Bad Wünnenberg</b>		Ø 23,8
- Kernstadt	60 bis 105	
- Stadtteile	45 bis 55	
<b>Borchen</b>		Ø 26,5
- Nord- u. Kirchborchen	125 bis 175	
- andere Ortsteile	65 bis 100	
<b>Büren</b>		Ø 25,0
- Kernstadt	55 bis 110	
- Stadtteile	30 bis 65	
<b>Delbrück</b>		Ø 25,0
- Kernstadt	135 bis 235	
- Stadtteile	48 bis 120	
<b>Hövelhof</b>		Ø 20,6
- Hövelhof	130 bis 200	
- andere Ortsteile	55 bis 100	
<b>Lichtenau</b>		Ø 23,6
- Kernstadt	60 bis 80	
- Stadtteile	35 bis 60	
<b>Salzkotten</b>		Ø 24,2
- Kernstadt u. Upsprunge	95 bis 160	
- andere Stadtteile	50 bis 125	

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

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Paderborn besteht z. Zt. aus **16 Mitgliedern**. Hauptberuflich sind die Mitglieder des Gutachterausschusses in den Bereichen Architektur, Bauwirtschaft und Vermessungswesen, in der Land- und Forstwirtschaft und im Steuerrecht tätig. Die Mitglieder werden von der Bezirksregierung Detmold auf die Dauer von 5 Jahren bestellt. Die Tätigkeit im Gutachterausschuss ist ehrenamtlich.

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 Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW - GAVO NRW) vom 23.03.2004
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 19.05.2010
- Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006 - WertR 2006) vom 01. März 2006
- Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) vom 11. Februar 2011
- Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 05. September 2012
- Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) vom 20. März 2014

### 3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle

Die **Geschäftsstelle des Gutachterausschusses** für Grundstückswerte im Kreis Paderborn ist beim Amt für Geoinformation, Kataster und Vermessung 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 **anonymer Form** erteilt.

	2010	2011	2012	2013	2014
<b>Schriftliche Richtwertauskünfte</b>	23	18	26	22	<b>24</b>
<b>Mündliche Richtwertauskünfte</b>	2.700	2.700	2.600	2.600	<b>2.500</b>
<b>Wertgutachten</b>	88	66	101	96	<b>94</b>

## 4. Grundstücksmarkt 2014

### 4.1 Umsatz im Jahr 2014

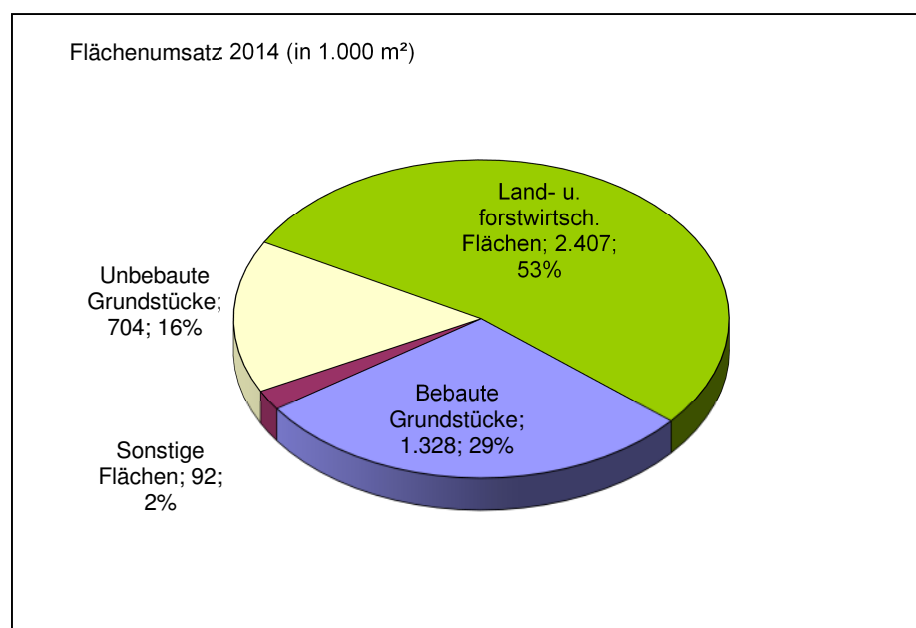
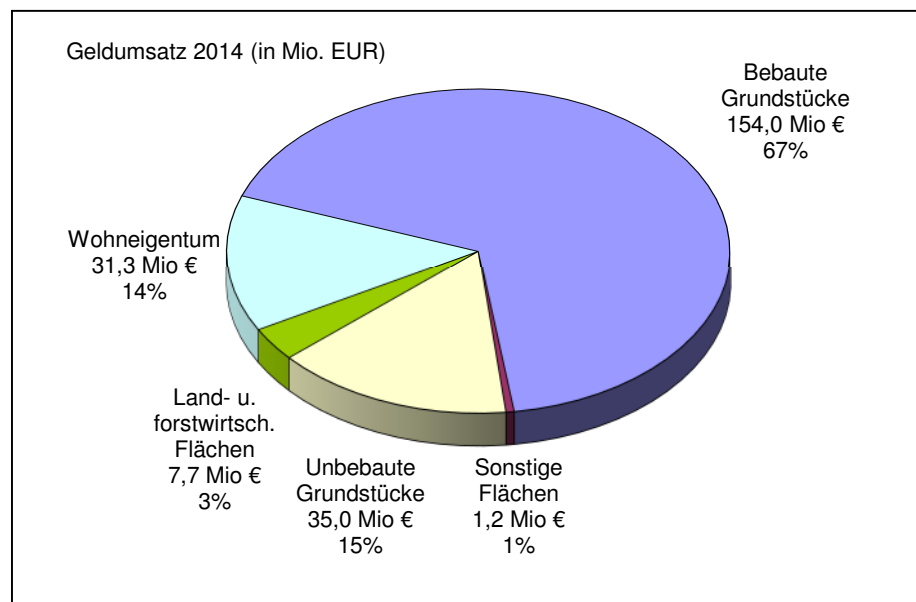
Im Jahre 2014 sind im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn **1.784** Kaufverträge (2013: 1.504) bebauter und unbebauter Grundstücke eingegangen. Davon konnten **1.696** Kaufverträge (2013: 1.427) mit einem **Umsatzvolumen** von:

**229,2 Mio. EUR**

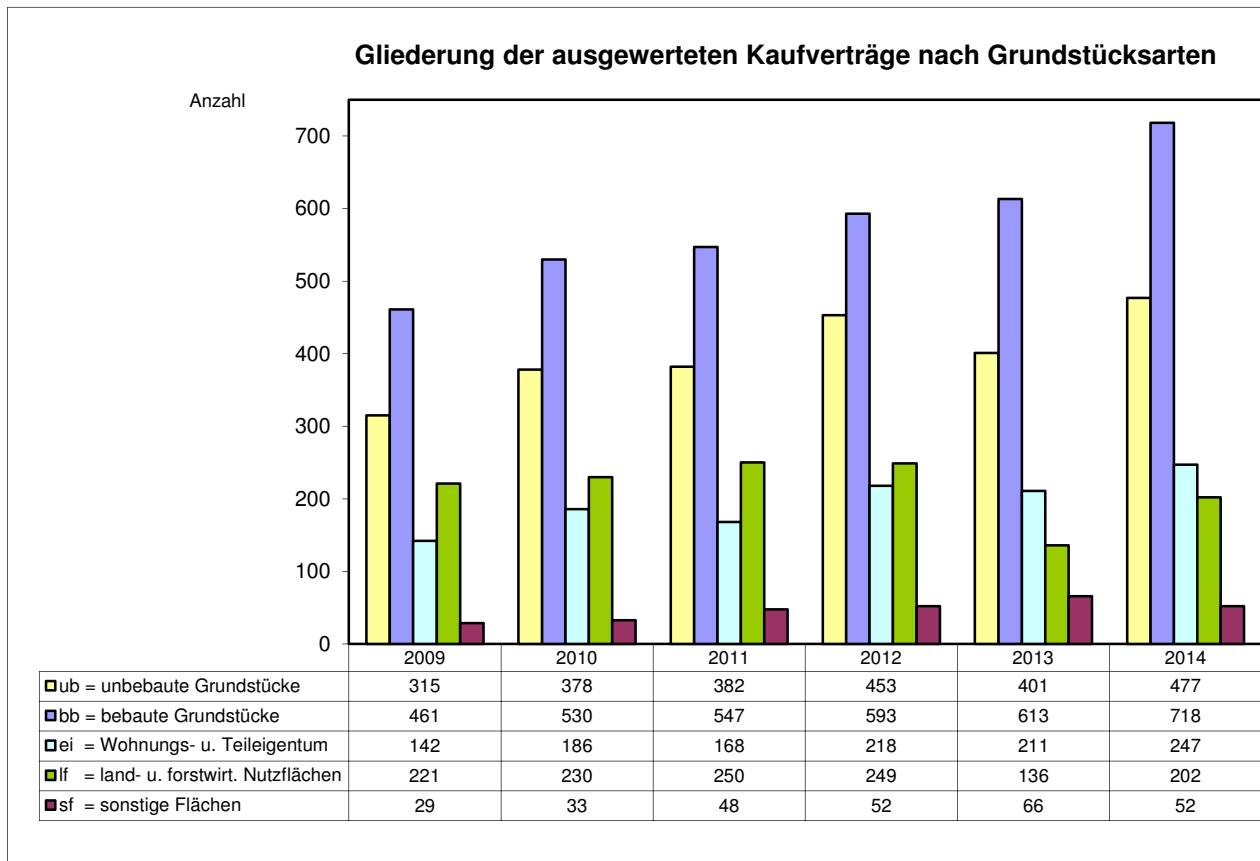
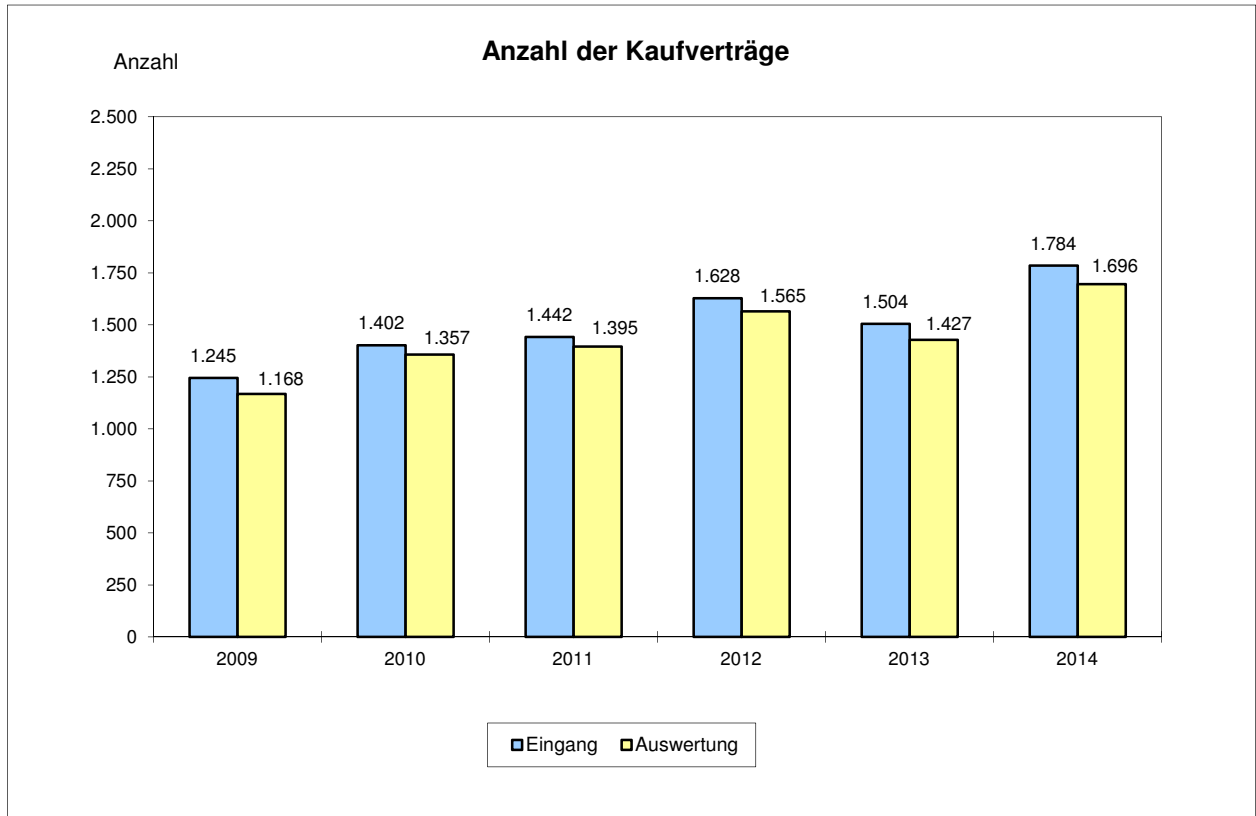
**für 4,5 Mio. m<sup>2</sup> (= 4,5 km<sup>2</sup>) Grundstücksfläche**

ausgewertet werden.

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, Kiesabbau-land, Wasserflächen, Verkehrsflächen u.a.).

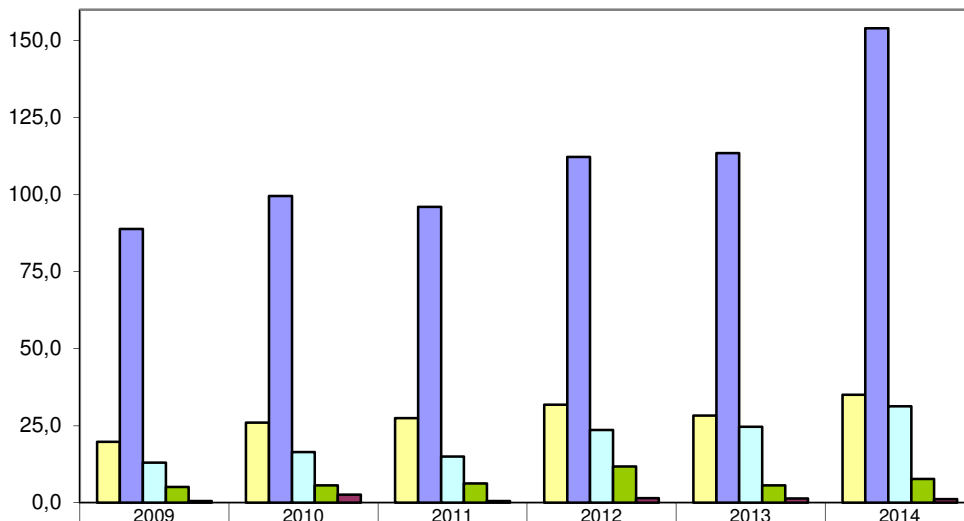


## 4.2 Umsatzentwicklung 2009 - 2014



### Geldumsatz 2009 - 2014

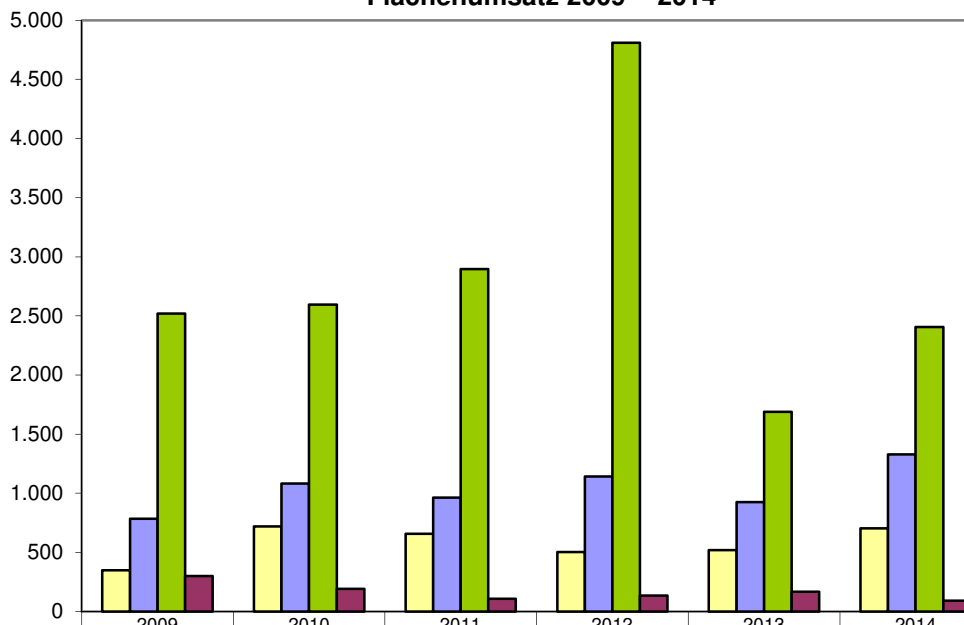
in Mio. EUR



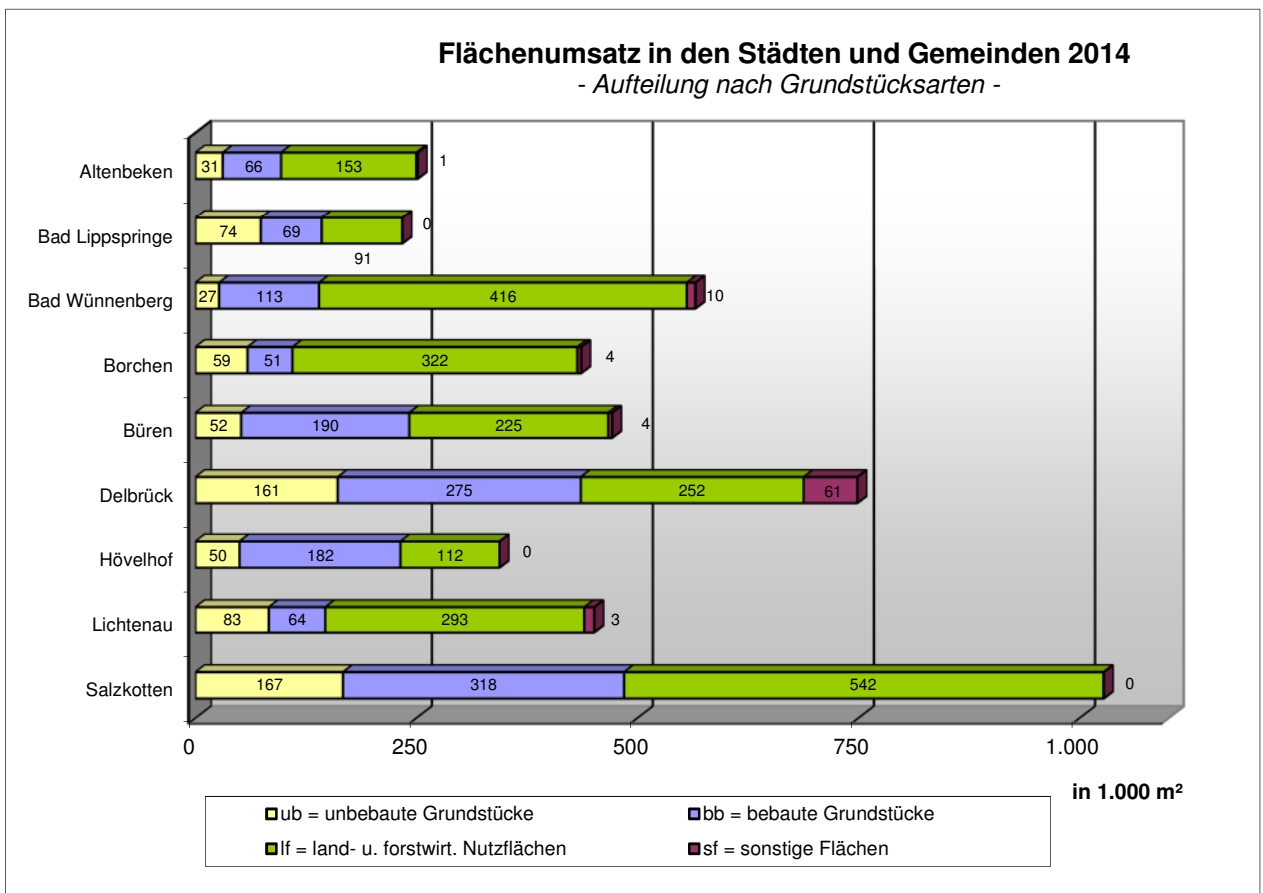
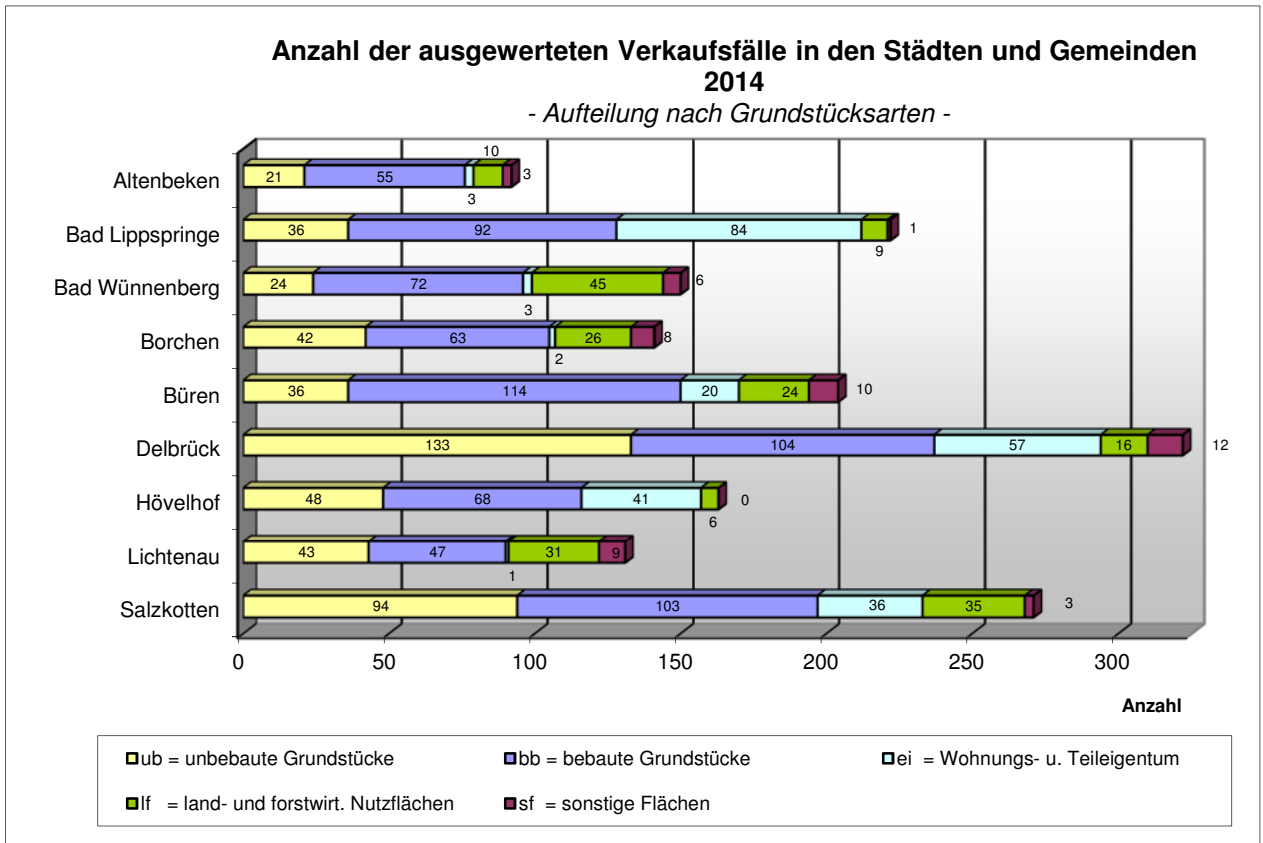
ub = unbebaute Baugrundstücke	19,8	26,0	27,5	31,8	28,3	35
bb = bebaute Grundstücke	88,8	99,5	96,0	112,2	113,5	154,0
ei = Wohnungs- u. Teileigentum	13,0	16,5	15,0	23,6	24,7	31,3
lf = land- u. forstwirtschaftliche Nutzflächen	5,1	5,6	6,3	11,8	5,6	7,7
sf = sonstige Flächen	0,6	2,6	0,6	1,5	1,4	1,2

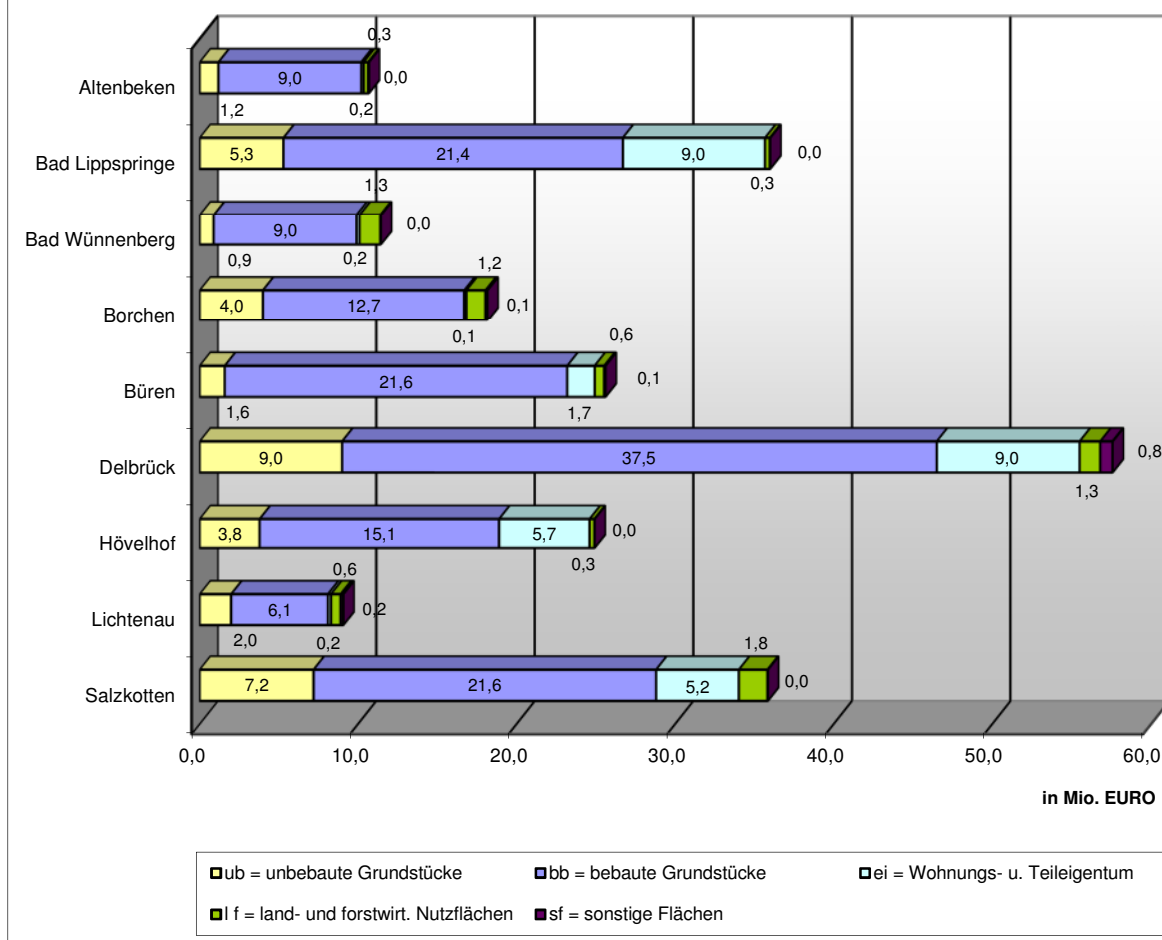
### Flächenumsatz 2009 - 2014

in 1.000 m<sup>2</sup>



ub = unbebaute Grundstücke	348	720	656	503	518	704
bb = bebaute Grundstücke	784	1.082	963	1.140	924	1.328
lf = land- u. forstwirtschaftliche Nutzflächen	2.520	2.596	2.895	4.811	1.689	2.407
sf = sonstige Flächen	298	192	108	134	167	92



**Geldumsatz in den Städten und Gemeinden 2014**  
 - Aufteilung nach Grundstücksarten -


## 5 Unbebaute Grundstücke

### 5.1 Umsatz – Unbebaute Grundstücke (inkl. Teilflächen)

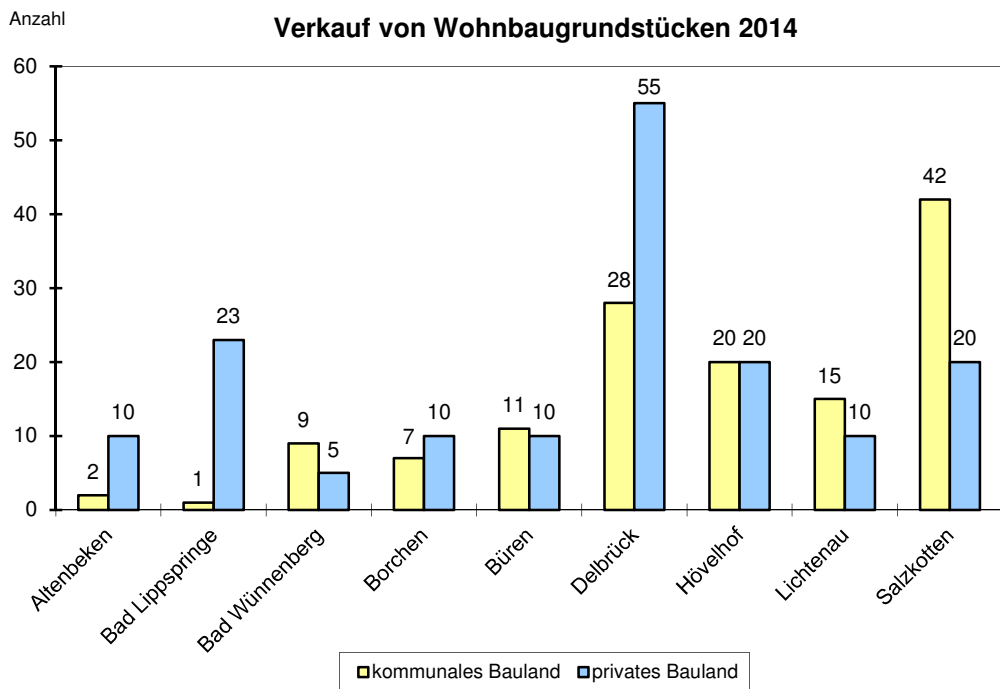
Im Jahre 2014 gab es auf diesem Teilmarkt **477** (2013: 401) Erwerbsvorgänge (Kauf, Tausch, Zwangsversteigerung). Die Umsatzzahlen gliedern sich wie folgt:

Grundstücksart	Anzahl	Flächensumme in 1.000 m <sup>2</sup>	Geldsumme in Mio. €
Bauflächen für individuellen Wohnungsbau	398	336	26,5
Bauflächen für Mehrfamilienhäuser	11	5	0,7
Bauflächen für geschäftliche Nutzung	3	4	0,9
Bauflächen für gewerbliche Nutzung	63	354	6,7
Betriebsgrundstücke Land- u. Forstwirtschaft	1	0	0,0
Bauflächen für sonstige Nutzung	1	6	0,2
<b>Summen</b>	<b>477</b>	<b>705</b>	<b>35,0</b>

## 5.2 Umsatz – Individueller Wohnungsbau

Im Jahre 2014 wechselten bei den Bauflächen für den **individuellen Wohnungsbau 298** (2013: 271) **selbstständig bebaubare** Objekte (150 bis 1.250 m<sup>2</sup>) den Eigentümer. Im Jahre 2014 wurden 23 Erbbaurechte begründet bzw. veräußert (2013: 20).

Stadt / Gemeinde	Anzahl der verkauften Wohnbaugrundstücke								
	von der Stadt/ Gemeinde			von Sonstigen			Summe		
	2012	2013	2014	2012	2013	2014	2012	2013	2014
Altenbeken	5	7	2	2	13	10	7	20	12
Bad Lippspringe	0	0	1	28	24	23	28	24	24
Bad Wünnenberg	14	12	9	7	5	5	21	17	14
Borchen	53	10	7	7	9	10	60	19	17
Büren	7	6	11	12	10	10	19	16	21
Delbrück	39	34	28	29	52	55	68	86	83
Hövelhof	26	15	20	18	12	20	44	27	40
Lichtenau	7	6	15	5	10	10	12	16	25
Salzkotten	28	32	42	9	14	20	37	46	62
<b>Summen</b>	179	122	135	117	149	163	296	271	298



### 5.3 Preisentwicklung – Wohnbauland

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

Durchschnittl. Kaufpreise	Baugrundstücke 200 m <sup>2</sup> bis 900 m <sup>2</sup>				
	2010	2011	2012	2013	2014
<b>Kommunales Bauland – ebp – *</b>					
Kaufpreise (Min. – Max.) in €/m <sup>2</sup>	85 – 120	65 – 100	90 – 100	50 – 100	50 – 65
Ø in €/m <sup>2</sup>	104	82,50	99	82	63
(Anzahl)	(13)	(2)	(26)	(10)	(20)
Ø Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	595	611	608	606	697
<b>Kommunales Bauland – ebf –</b>					
Kaufpreise (Min. – Max.) in €/m <sup>2</sup>	35 – 165	35 – 136	36 – 136	34 – 136	46 – 170
Ø in €/m <sup>2</sup>	81	68	94	83	86
(Anzahl)	(116)	(91)	(146)	(96)	(107)
Ø Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	670	669	618	655	642
<b>Privates Bauland (Kernbereiche) ebp -</b>					
Kaufpreise (Min. – Max.) in €/m <sup>2</sup>	46 – 225	40 – 255	62 – 252	54 – 253	41 – 241
Ø in €/m <sup>2</sup>	135	145	156	142	151
(Anzahl)	(54)	(61)	(55)	(65)	(77)
Ø Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	546	607	552	547	596
<b>Privates Bauland (Stadt- und Ortsteile) ebp -</b>					
Kaufpreise (Min. – Max.) in €/m <sup>2</sup>	23 – 150	27 – 101	26 – 119	13 – 127	14 – 138
Ø in €/m <sup>2</sup>	68	64	73	66	72
(Anzahl)	(19)	(14)	(26)	(41)	(49)
Ø Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	723	733	670	650	626

ebp = erschließungsbeitragspflichtig nach BauGB; ebf = erschließungs- u. kanalanschlussbeitragsfrei nach BauGB/KAG

\* = Kauffälle aus der Gemeinde Hövelhof (Kernbereich u. Ortsteile)

### 5.4 Geschosswohnungsbau

Grundstücke für den Geschosswohnungsbau wurden im Jahre 2014 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 2014 veräußerten **gewerblichen Bauflächen** waren **33** (2013: 27) **selbstständig bebaubare** Grundstücke (> 1.000 m<sup>2</sup>), die sich auf die einzelnen Städte und Gemeinden folgendermaßen verteilten:

Stadt / Gemeinde	Anzahl der verkauften gewerblichen Bauflächen				
	2010	2011	2012	2013	2014
Altenbeken	2	2	-	0	2
Bad Lippspringe	1	3	5	2	2
Bad Wünnenberg	3	3	7	4	2
Borchen	1	8	5	5	6
Büren	2	4	4	7	3
Delbrück	5	9	5	4	7
Hövelhof	3	3	-	1	0
Lichtenau	2	3	2	2	2
Salzkotten	6	3	10	2	9
<b>Summen</b>	25	38	38	27	33

## 5.6 Preisentwicklung – Gewerbliche Bauflächen

Der Anteil der kommunalen Verkäufe (Städte und Gemeinden) lag im Jahre 2014 bei rd. 76 % der Gesamtverkäufe (Vorjahr: 67 %).

Das Preisniveau ergab sich im Mittel zu rd. 26 €/m<sup>2</sup> (Spanne 10 – 50 €/m<sup>2</sup>) und lag damit auf dem Vorjahresniveau.

## 5.7 Umsatz – Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

2014 wurden in 202 Kaufverträgen 241 Hektar land- und forstwirtschaftliche Flächen zu insg. 7,7 Mio. € veräußert. In 7 Kauffällen hat die Öffentliche Hand Flächen für eine zukünftige Nutzung als Gemeinbedarfsflächen (Verkehrsflächen etc.) angekauft. Flächen- und Geldsummen für die verbleibenden 195 Kauffälle ergeben sich - nach verschiedenen Nutzungsarten gegliedert - aus der nachfolgenden Tabelle:

Grundstücksart	Anzahl	Flächensumme in 1.000 m <sup>2</sup>	Geldsumme in Mio. €
Ackerland	127	1.461	5,34
Grünland	50	680	1,67
Wechselland	9	153	0,45
Forstwirtschaft	9	73	0,07
gemischte Nutzungen	0	0	0,00
<b>Summen</b>	<b>195</b>	<b>2.367</b>	<b>7,53</b>

Von den 186 veräußerten Acker-, Grün- und Wechsellandflächen waren 28 durch Besonderheiten gekennzeichnet bzw. kleiner als 2.500 m<sup>2</sup>. Die verbleibenden 158 Kauffälle verteilten sich auf die Städte und Gemeinden folgendermaßen:

Stadt / Gemeinde	Acker-, Grün- u. Wechselland, gemischte Nutzungen Flächen ≥ 2.500 m <sup>2</sup>				
	2010	2011	2012	2013	2013
Altenbeken	8	8	8	3	<b>9</b>
Bad Lippspringe	5	1	2	2	<b>8</b>
Bad Wünnenberg	35	46	37	14	<b>32</b>
Borchen	11	15	15	6	<b>20</b>
Büren	18	20	31	17	<b>19</b>
Delbrück	21	22	27	18	<b>11</b>
Hövelhof	3	5	2	3	<b>4</b>
Lichtenau	20	26	34	18	<b>23</b>
Salzkotten	23	23	33	21	<b>32</b>
<b>Summen</b>	<b>144</b>	<b>166</b>	<b>189</b>	<b>102</b>	<b>158</b>

Bei 49 % dieser Grundstücke lag im Jahre 2014 die Flächengröße zwischen 5.000 m<sup>2</sup> und 15.000 m<sup>2</sup>, bei 30 % über 15.000 m<sup>2</sup>.

## 5.8 Preisentwicklung – Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Die landwirtschaftlichen Grundstückspreise sind im Jahre 2014 gegenüber 2013 im Durchschnitt leicht gestiegen. Der Durchschnittspreis für **Ackerland** lag im Jahre 2014 bei rd. **3,45 €/m<sup>2</sup>**.

Die Preise für **Grünland** (Dauergrünland) liegen um 10 bis 50 % (im Durchschnitt um 25 - 35 %) unter dem vergleichbaren Wert für Ackerland. Der Durchschnittspreis lag im Jahre 2014 bei rd. **2,38 €/m<sup>2</sup>**.

Der Durchschnittspreis für **forstwirtschaftliche Flächen** lag in den Jahren 2012-2014 (24 Kauffälle) bei rd. 1,35 €/m<sup>2</sup> (inkl. Bestand/Aufwuchs). Der **Wert des reinen Waldbodens** (ohne Aufwuchs) ist nach Auswertungen von Kaufpreisen und Informationen benachbarter Gutachterausschüsse für den Bereich des Kreises Paderborn zu **0,40 €/m<sup>2</sup> ± 0,05 €/m<sup>2</sup>** ermittelt worden.

## 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 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 2000 bis 2014 ergibt sich das durchschnittliche Preisniveau für Bauerwartungsland und Rohbauland im Verhältnis zum Wert des baureifen Landes aus der nachfolgenden Tabelle:

	Durchschnittliches Wertniveau in % im Verhältnis zum Baulandwert (erschließungsbeitragspflichtig)
<b>Bauerwartungsland</b>	25 (Spanne 15 – 45)
<b>Rohbauland</b>	70 (Spanne 40 – 95)

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

Im Jahre 2014 gab es auf diesem Teilmarkt (Neubauten und gebrauchte Objekte) 965 Erwerbsvorgänge (2013: 824).

Gebäudeart	Anzahl	Flächensumme * (1.000 m <sup>2</sup> )	Geldsumme * (100 T€)
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	454	450	792
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften	98	36	178
Mehrfamilienhäuser	47	64	119
Wohn- u. Geschäftshäuser Bürogebäude	27	35	111
Wochenendhäuser	16	10	6
Bauernhäuser	24	276	40
Sonstige Gebäude	52	456	23
<b>Summen</b>	<b>718</b>	<b>1.328</b>	<b>1.540</b>

Wohnungseigentum - Erstverkauf	95		159
Wohnungseigentum – Weiterverkauf	137		117
Wohnungseigentum – Umwandlung	5		8
Teileigentum	10		30
<b>Summen</b>	<b>247</b>		<b>313</b>

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

Davon entfielen 784 (rd. 81 %) auf den individuellen Wohnungsbau inkl. Wohnungseigentum, die sich auf die Städte und Gemeinden folgendermaßen verteilen:

Stadt / Gemeinde	Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften					Wohnungseigentum				
	2010	2011	2012	2013	2014	2010	2011	2012	2013	2013
Altenbeken	37	32	32	42	<b>45</b>	0	1	3	2	<b>3</b>
Bad Lippspringe	57	52	53	36	<b>67</b>	60	50	75	70	<b>81</b>
Bad Wünnenberg	33	29	30	28	<b>43</b>	8	6	1	3	<b>3</b>
Borchen	40	28	24	44	<b>55</b>	7	5	2	7	<b>2</b>
Büren	73	77	74	81	<b>82</b>	21	21	25	20	<b>20</b>
Delbrück	65	78	86	83	<b>82</b>	60	37	57	52	<b>53</b>
Hövelhof	44	36	40	39	<b>58</b>	19	16	24	24	<b>39</b>
Lichtenau	25	39	44	35	<b>37</b>	0	5	2	0	<b>0</b>
Salzkotten	67	82	73	83	<b>83</b>	8	19	25	24	<b>31</b>
<b>Summen</b>	<b>441</b>	<b>453</b>	<b>456</b>	<b>471</b>	<b>552</b>	<b>183</b>	<b>160</b>	<b>214</b>	<b>202</b>	<b>232</b>

## 6.2 Preisentwicklung - Bebaute Grundstücke

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

### Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

(Grundstücksfläche 350 bis 800 m<sup>2</sup>, dem Alter entsprechender normaler Zustand, keine ungewöhnlichen Verhältnisse)

Durchschnittswerte aus Kaufverträgen	2013				2014			
	Zentral-orte	Stadt-/Ortsteile	Zentral-orte	Stadt-/Ortsteile	Zentral-orte	Stadt-/Ortsteile	Zentral-orte	Stadt-/Ortsteile
<b>Baujahre</b>	<b>1960 – 1979</b>	<b>1960 – 1979</b>	<b>1980 – 2012</b>	<b>1980 – 2012</b>	<b>1960 – 1979</b>	<b>1960 – 1979</b>	<b>1980 – 2012</b>	<b>1980 – 2012</b>
Anzahl	33	29	29	41	27	27	48	62
Ø Kaufpreise in €	187.150	151.100	227.750	190.100	181.150	146.450	235.650	196.850
Ø Wohnfläche (WF) in m <sup>2</sup>	164	158	150	146	155	146	155	149
<b>Ø Kaufpreis (€/m<sup>2</sup> WF)</b>								
<b>- inkl. Bodenwert</b>	<b>1.200</b>	<b>975</b>	<b>1.550</b>	<b>1.300</b>	<b>1.250</b>	<b>1.070</b>	<b>1.560</b>	<b>1.350</b>
<b>- ohne Bodenwert</b>	<b>660</b>	<b>620</b>	<b>1.050</b>	<b>970</b>	<b>620</b>	<b>680</b>	<b>1.060</b>	<b>1.000</b>
Ø Baujahr	1971	1971	1997	1997	1969	1971	1994	1996
Ø Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	633	675	602	612	599	658	575	584

Entwicklung des Preisniveaus für freistehende Ein- u. Zweifamilienwohnhäuser gegenüber 2013:

Zentralorte:

Baujahr 1960 – 1979 = ± 0 %

Baujahr 1980 – 2012 = ± 0 %

Stadt-/Ortsteile:

Baujahr 1960 – 1979 = + 10 %

Baujahr 1980 – 2012 = + 2,5 %

### Doppelhaushälften, Reihenhäuser

(Grundstücksfläche 250 bis 500 m<sup>2</sup>, dem Alter entsprechender normaler Zustand, keine ungewöhnlichen Verhältnisse)

Durchschnittswerte aus Kaufverträgen	2013				2014			
	Zentral-orte	Stadt-/Ortsteile	Zentral-orte	Stadt-/Ortsteile	Zentral-orte	Stadt-/Ortsteile	Zentral-orte	Stadt-/Ortsteile
<b>Baujahre</b>	<b>1960 – 1979</b>	<b>1960 – 1979</b>	<b>1980 – 2011</b>	<b>1980 – 2011</b>	<b>1960 – 1979</b>	<b>1960 – 1979</b>	<b>1980 – 2012</b>	<b>1980 – 2012</b>
Anzahl	10		18	15	7		28	15
Ø Kaufpreise in €	159.200		190.850	181.300	130.500		197.100	171.200
Ø Wohnfläche (WF) in m <sup>2</sup>	126		132	138	115		135	132
<b>Ø Kaufpreis (€/m<sup>2</sup> WF)</b>								
<b>- inkl. Bodenwert</b>	<b>1.325</b>		<b>1.464</b>	<b>1.332</b>	<b>1.120</b>		<b>1.490</b>	<b>1.340</b>
Ø Baujahr im Mittel	1973		1996	2000	1971		1995	1997
Ø Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	346		325	358	322		328	364

Das Preisniveau für gebrauchte Doppelhaushälften und Reihenhäuser ab Baujahr 1980 ist in den Kernbereichen sowie den Stadt- u. Ortsteilen gegenüber dem Vorjahr etwa konstant geblieben.

**Durchschnittspreise von Ein- u. Zweifamilienhäusern ab Baujahr 1970**  
 Grundstücksflächen 200 – 900 m<sup>2</sup>

Stadt / Gemeinde	Anzahl	Ø Fläche (m <sup>2</sup> )	Ø Baujahr	Ø WF	Ø Kaufpreis
Altenbeken	23	561	1994	139	167.730 €
Bad Lippspringe	29	377	1991	134	207.920 €
Bad Wünnenberg	20	625	1993	161	156.870 €
Borchen	25	563	1993	146	228.530 €
Büren	29	596	1991	150	163.470 €
Delbrück	44	530	1991	156	209.960 €
Hövelhof	32	486	1993	143	215.720 €
Lichtenau	14	723	1990	172	167.650 €
Salzkotten	34	641	1992	151	216.790 €
Gesamt	250	567	1992	150	192.740 €

**7. Preisentwicklung - Wohnungseigentum**
**Eigentumswohnungen - Erstverkauf**  
 (einschl. Außenstellplatz u. Bodenwertanteil)

Kaufzeitpunkt	2010	2011	2012	2013	2014
Baujahre	2009 - 2010	2010 - 2011	2011 - 2012	2012 - 2013	2013 - 2014
Kaufpreis in €	Ø 144.450	Ø 146.600	Ø 172.650	Ø 180.690	Ø <b>176.400</b>
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Ø 72 (54 – 120)	Ø 73 (50 – 99)	Ø 82 (50 – 117)	Ø 82 (41 – 124)	Ø <b>81</b> <b>(52 – 114)</b>
Anzahl der Kauffälle	43	37	60	71	<b>81</b>
<b>Kaufpreis/Wohnfläche (€/m<sup>2</sup>)</b>	Ø 2.075 1.185 – 2.440	Ø 2.030 1.680 – 2.540	Ø 2.095 1.685 – 2.530	Ø 2.215 1.800 – 2.775	Ø <b>2.205</b> <b>1.725 – 2.525</b>

Das **durchschnittliche Preisniveau** für neue Eigentumswohnungen ist im Jahre 2014 unter Berücksichtigung der jeweiligen Lage und **qualitativ höherwertiger Ausstattung** (altengerechtes Wohnen etc.) etwa konstant geblieben.

	Bad Lippspringe	Hövelhof, Delbrück, Salzkotten
Baujahre	2013 - 2014	2013 - 2014
Kaufpreis in €	Ø <b>180.000</b> (125.000 – 246.000)	Ø <b>176.300</b> (119.000 – 276.250)
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Ø <b>80</b> (56 – 111)	Ø <b>81</b> (52 – 114)
Anzahl der Kauffälle	19	50
<b>Kaufpreis/Wohnfläche (€/m<sup>2</sup>)</b>	Ø <b>2.260</b> 1.790 – 2.425	Ø <b>2.200</b> 1.725 – 2.525

## Eigentumswohnungen - Weiterverkäufe ab Baujahr 1970 (50 – 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche einschl. Außenstellplatz u. Bodenwertanteil)

### Bad Lippspringe

Kaufzeitpunkt	2010	2011	2012	2013	<b>2014</b>
Kaufpreis (€)	Ø 72.500	Ø 72.600	Ø 71.400	Ø 85.500	Ø <b>85.500</b>
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Ø 77	Ø 73	Ø 70	Ø 75	Ø <b>72</b>
Baujahr im Mittel	1986	1986	1986	1985	<b>1987</b>
Anzahl der Kauffälle	30	30	36	37	<b>41</b>
<b>Kaufpreis/Wohnfläche (€/m<sup>2</sup>)</b>	Ø 930 595 – 1.435	Ø 1.000 570 – 1.370	Ø 990 570 – 1.370	Ø 1.135 760 – 1.745	Ø <b>1.115</b> <b>645 – 1.725</b>

### Delbrück, Hövelhof, Salzkotten – Kernbereiche

Kaufzeitpunkt	2010	2011	2012	2013	<b>2014</b>
Kaufpreis (€)	Ø 91.200	Ø 84.450	Ø 91.200	Ø 97.100	Ø <b>100.600</b>
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Ø 79	Ø 76	Ø 78	Ø 82	Ø <b>77</b>
Baujahr im Mittel	1991	1992	1993	1991	<b>1992</b>
Anzahl der Kauffälle	29	21	39	26	<b>43</b>
<b>Kaufpreis/Wohnfläche (€/m<sup>2</sup>)</b>	Ø 1.130 500 – 2.030	Ø 1.110 600 – 1.590	Ø 1.180 695 – 1.795	Ø 1.180 680 – 1.835	Ø <b>1.300</b> <b>854 – 2.011</b>

### Büren – Kernbereiche

Kaufzeitpunkt	2010	2011	2012	2013	<b>2014</b>
Kaufpreis (€)	Ø 60.300	Ø 73.200	Ø 71.600	Ø 62.850	Ø <b>77.900</b>
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Ø 75	Ø 78	Ø 81	Ø 73	Ø <b>74</b>
Baujahr im Mittel	1992	1988	1991	1994	<b>1996</b>
Anzahl der Kauffälle	11	11	9	9	<b>8</b>
<b>Kaufpreis/Wohnfläche (€/m<sup>2</sup>)</b>	Ø 795 555 – 1.040	Ø 950 770 – 1.080	Ø 880 540 – 1.120	Ø 865 650 – 1.075	Ø <b>1.065</b> <b>650 – 1.075</b>

In den Städten Lichtenau und Bad Wünnenberg sowie in den Gemeinden Altenbeken und Borcheln sind im Jahre 2014 keine ausreichende Anzahl geeigneter Kauffälle registriert worden.

**Preisentwicklung Weiterverkauf Wohnungseigentum 2000 – 2014**  
**(50 – 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche einschl. Außenstellplatz u. Bodenwertanteil, ab Bj. 1970)**

Jahr	Anzahl	Ø Kaufpreis €	Ø Kaufpreis €/m <sup>2</sup> WF	Ø Baujahr	Ø Alter Jahre	Ø Wohnfläche m <sup>2</sup>
2000	27	<b>92.000</b>	<b>1.235</b>	1987	13	76
2001	54	<b>98.000</b>	<b>1.220</b>	1989	12	80
2002	49	<b>92.250</b>	<b>1.175</b>	1990	12	78
2003	53	<b>93.450</b>	<b>1.200</b>	1991	12	77
2004	53	<b>90.400</b>	<b>1.130</b>	1988	16	79
2005	45	<b>81.800</b>	<b>1.100</b>	1989	16	75
2006	38	<b>81.200</b>	<b>985</b>	1987	19	82
2007	59	<b>91.300</b>	<b>1.050</b>	1987	20	87
2008	50	<b>83.100</b>	<b>1.060</b>	1988	20	78
2009	53	<b>84.700</b>	<b>1.010</b>	1990	19	83
2010	73	<b>78.900</b>	<b>990</b>	1989	21	79
2011	63	<b>76.600</b>	<b>1.020</b>	1989	22	75
2012	85	<b>80.300</b>	<b>1.065</b>	1990	22	75
2013	78	<b>87.800</b>	<b>1.120</b>	1989	24	78
2014	100	<b>88.000</b>	<b>1.170</b>	1990	24	75

Das durchschnittliche Preisniveau bei gebrauchten Eigentumswohnungen ist 2014 gegenüber dem Vorjahr im Durchschnitt um rd. 4,5 % gestiegen.



## 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 und für Grünland ab 2012 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 und Grünland) 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.

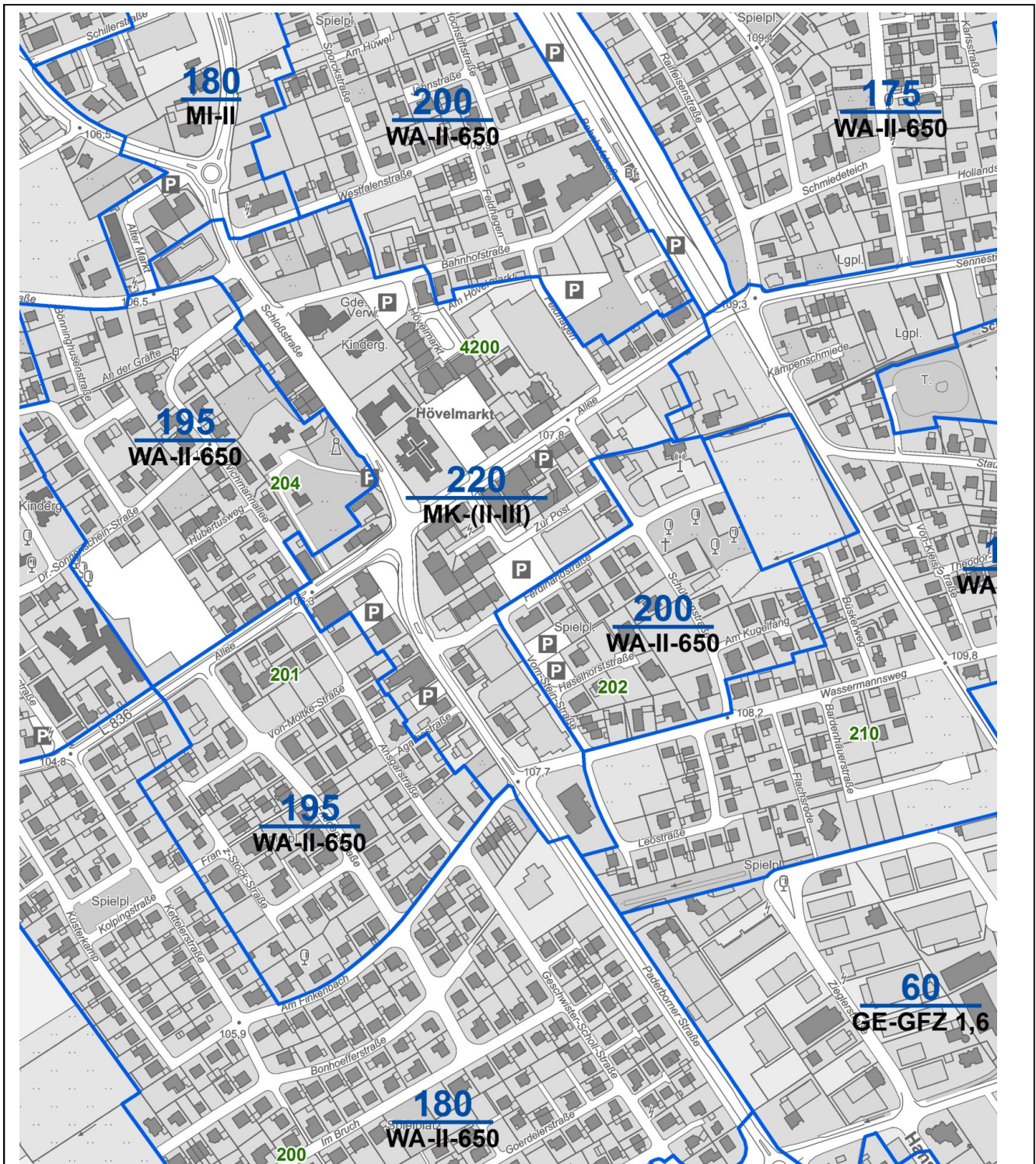
Im Jahre 2010 wurden erstmals ***Bodenrichtwerte für Wohngrundstücke im Außenbereich*** ermittelt. Diese Bodenrichtwerte gelten für bebaute Grundstücke mit Wohnbebauung, die i.d.R. Bestandsschutz genießen.

Die Bodenrichtwerte zum Stichtag **01.01.2015** sind vom Gutachterausschuss gemäß § 11 GAVO NRW am 24.02.2015 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](http://www.kreis-paderborn.de/gutachterausschuss)  
oder [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)

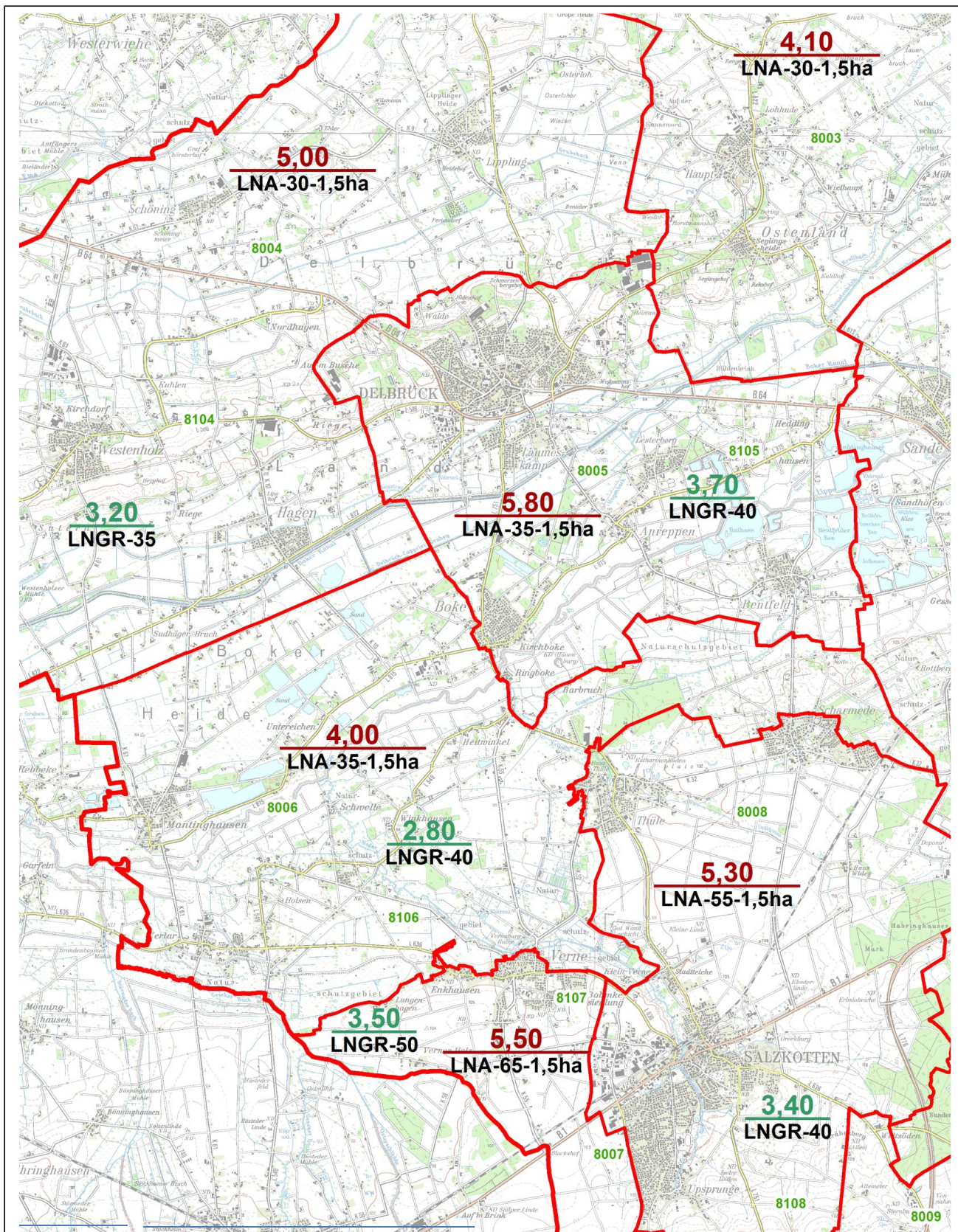
Auszug aus einer Bodenrichtwertkarte für **Bauflächen** - Stichtag **01.01.2015**



<b>200</b>	=	Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup>
<b>WA - II - 650</b>	=	Art der Baufläche – Zahl der Vollgeschosse – Größe des Richtwertgrundstücks
<b>WA</b>	=	Allgemeines Wohngebiet
<b>MD</b>	=	Dorfgebiet
<b>MI</b>	=	Mischgebiet
<b>MK</b>	=	Kerngebiet
<b>GE / GI</b>	=	Gewerbegebiet / Industriegebiet
<b>SE / SO</b>	=	Sondergebiete nach § 10 u. 11 BauNVO

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 / Grünland -** Stichtag 01.01.2015



Zeichenerklärung (LN = Landwirtschaftliche Fläche)

**5,30** Bodenrichtwert (€/m<sup>2</sup>)  
**LNA-55-1,5 ha** ∅ Ackerzahl der Zone-Größe d. Richtwertgrundstücks

**8008** Nummer der Zone

**3,40** Bodenrichtwert (€/m<sup>2</sup>)  
**LNGR-40** ∅ Grünlandzahl der Zone

## 8.2 Übersicht über gebietstypische Bodenrichtwerte

Eine Auswahl von Bodenrichtwerten zum Stichtag **01.01.2015** zeigt die folgende **Übersicht über gebietstypische Werte**:

Stadt / Gemeinde - Stadtteil / Ortsteil	Wohnbauland			Gewerbebauland			Ackerland Grünland		
	Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup> - erschließungsbeitragsfrei - - kanalanschlussbeitragsfrei -			Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup> - erschließungsbeitragsfrei - - kanalanschlussbeitragsfrei -			Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup>		
	L A G E			L A G E			L A G E		
	gute	mittel	mäßig	gute	mittel	mäßig	gute	mittel	mäßig
<b>Altenbeken</b>								<b>2,50</b>	
- Altenbeken	<b>110</b>	<b>95</b>	<b>65</b>					<b>1,80</b>	
- Buke		<b>75</b>	<b>65</b>		<b>18*/**</b>				
- Schwaney		<b>80</b>	<b>75</b>						
<b>Bad Lippspringe</b>	<b>240</b>	<b>190</b>	<b>160</b>		<b>50</b>		<b>4,90</b>	<b>3,80</b>	
							<b>3,10</b>	<b>2,60</b>	
<b>Bad Wünnenberg</b>								<b>3,40</b>	
- Bad Wünnenberg	<b>105</b>	<b>85</b>	<b>60</b>		<b>30</b>			<b>2,30</b>	
- Bleiwäsche		<b>45</b>							
- Fürstenberg		<b>55</b>			<b>20</b>				
- Haaren		<b>55</b>		<b>25*/**</b>	<b>23</b>				
- Helmern		<b>47</b>							
- Leiberg		<b>50</b>			<b>18*/**</b>				
<b>Borchen</b>							<b>4,50</b>	<b>3,40</b>	<b>3,00</b>
- Nordborchen	<b>175</b>	<b>165</b>					<b>2,90</b>	<b>2,30</b>	<b>2,10</b>
- Kirchborchen	<b>170</b>	<b>145</b>	<b>125</b>		<b>35</b>				
- Alfen		<b>100</b>			<b>24*</b>				
- Dörenhagen		<b>100</b>	<b>65</b>						
- Etteln		<b>90</b>							
<b>Büren</b>							<b>4,00</b>	<b>3,50</b>	<b>3,00</b>
- Büren	<b>110</b>	<b>85</b>	<b>55</b>	<b>55</b>	<b>45</b>	<b>21*/**</b>	<b>2,80</b>	<b>2,40</b>	<b>2,10</b>
- Ahden		<b>50</b>			<b>35</b>				
- Barkhausen		<b>30</b>							
- Brenken		<b>55</b>	<b>45</b>						
- Harth		<b>40</b>							
- Hegensdorf		<b>40</b>							
- Siddinghausen		<b>45</b>							
- Steinhausen		<b>65</b>	<b>55</b>		<b>35</b>				
- Weiberg		<b>40</b>							
- Weine		<b>45</b>							
- Wewelsburg		<b>65</b>	<b>50</b>		<b>25</b>				

\*\* = einschl. Kanal- und Wasseranschlussbeitrag

\* = Verkäufe Stadt/Gemeinde

Stadt / Gemeinde - Stadtteil / Ortsteil	Wohnbauland			Gewerbebauland			Ackerland Grünland		
	Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup> - erschließungsbeitragsfrei - - kanalanschlussbeitragsfrei -			Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup> - erschließungsbeitragsfrei - - kanalanschlussbeitragsfrei -			Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup>		
	L A G E			L A G E			L A G E		
	gute	mittel	mäßig	gute	mittel	mäßig	gute	mittel	mäßig
<b>Delbrück</b>							<b>5,80</b>	<b>5,00</b>	<b>4,10</b>
- Delbrück	<b>220</b>	<b>200</b>	<b>135</b>	<b>40</b>	<b>30</b>		<b>3,70</b>	<b>3,20</b>	<b>2,80</b>
- Anreppen		<b>80</b>	<b>70</b>						
- Bentfeld		<b>105</b>	<b>70</b>		<b>28</b>				
- Boke		<b>110</b>	<b>70</b>		<b>30</b>				
- Hagen		<b>75</b>	<b>48</b>						
- Ostenland		<b>105</b>	<b>90</b>		<b>30</b>				
- Westenholz		<b>120</b>			<b>30</b>				
- Lippling		<b>100</b>			<b>30</b>				
- Schöning		<b>80</b>							
- Steinhorst		<b>80</b>	<b>50</b>						
<b>Hövelhof</b>								<b>4,10</b>	
- Hövelhof	<b>200</b>	<b>175</b>	<b>130</b>	<b>60</b>	<b>43*/**</b>			<b>2,80</b>	
- Hövelriege		<b>90</b>							
- Riege		<b>100</b>							
- Espeln		<b>70</b>	<b>55</b>						
- Klausheide		<b>70</b>							
<b>Lichtenau</b>							<b>3,40</b>	<b>2,80</b>	<b>1,60</b>
- Lichtenau	<b>80</b>	<b>60</b>			<b>21*/**</b>		<b>2,30</b>	<b>2,10</b>	<b>1,20</b>
- Asseln		<b>45</b>							
- Atteln		<b>60</b>			<b>16*/**</b>				
- Blankenrode		<b>40</b>							
- Dalheim		<b>40</b>							
- Ebbinghausen		<b>35</b>							
- Grundsteinheim		<b>50</b>							
- Hakenberg		<b>40</b>							
- Henglarn		<b>50</b>							
- Herbram		<b>55</b>	<b>45</b>						
- Holtheim		<b>50</b>							
- Husen		<b>55</b>							
- Iggenhausen		<b>40</b>							
- Kleinenberg		<b>45</b>			<b>20*/**</b>				
** = einschl. Kanal- und Wasseranschlussbeitrag						* = Verkäufe Stadt/Gemeinde			

Stadt / Gemeinde - Stadtteil / Ortsteil	Wohnbauland			Gewerbebauland			Ackerland Grünland		
	Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup> - erschließungsbeitragsfrei - - kanalanschlussbeitragsfrei -			Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup> - erschließungsbeitragsfrei - - kanalanschlussbeitragsfrei -			Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup>		
	L A G E			L A G E			L A G E		
	gute	mittel	mäßig	gute	mittel	mäßig	gute	mittel	mäßig
<b>Salzkotten</b>							<b>5,50</b>	<b>5,30</b>	<b>3,80</b>
- Salzkotten	160	135	120	55	30	21*/**	3,50	3,40	2,60
- Mantinghausen		60			24				
- Niederntudorf		70			28				
- Oberntudorf		65			28				
- Scharmede	125	115	100		30				
- Schwelle		60	50						
- Thüle	100	85							
- Upsprunge		115	95						
- Verlar		60			28				
- Verne	100	85	70						
** = 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 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 zzt. für Wohnbauland im Durchschnitt bei **ca. 15 bis 25 €/m<sup>2</sup>**. Bei Neubaugebieten liegen die Erschließungskosten z.T. deutlich darüber.

Die Erschließungskosten in den Gewerbe- bzw. Industriegebieten liegen zwischen **ca. 10 und 25 €/m<sup>2</sup>**.

### 8.3 Bodenrichtwerte für bebaute Grundstücke im Außenbereich (Wohnnutzung – Bestandsschutz)

L A G E		Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>
<b>Altenbeken</b>	Kernbereich	45
	Ortsteile	40
<b>Bad Lippspringe</b>		95
<b>Bad Wünnenberg</b>	Kernbereich	40
	Stadtteile	25
<b>Borchen</b>	Kernbereich (Nord-/Kirchborchen)	80
	Ortsteile	45
<b>Büren</b>	Kernbereich	40
	Stadtteile	23
<b>Delbrück</b>	Kernbereich	80
	Stadtteile	45
<b>Hövelhof</b>	Kernbereich	75
	Ortsteile	40
<b>Lichtenau</b>	Kernbereich	37
	Stadtteile	23
<b>Salzkotten</b>	Kernbereich	65
	Stadtteile	40

Definition des Richtwertgrundstücks	
<i>Art der Nutzung</i>	Wohnbaufläche im Außenbereich (W ASB*) (* = Außenbereich)
<i>Geschosszahl</i>	ein bis zwei Vollgeschosse (I - II)
<i>Beitragssituation</i>	erschließungs- und kostenerstattungsfrei nach BauGB und abgabenfrei nach KAG
<i>Grundstücksfläche</i>	1.000 m <sup>2</sup>

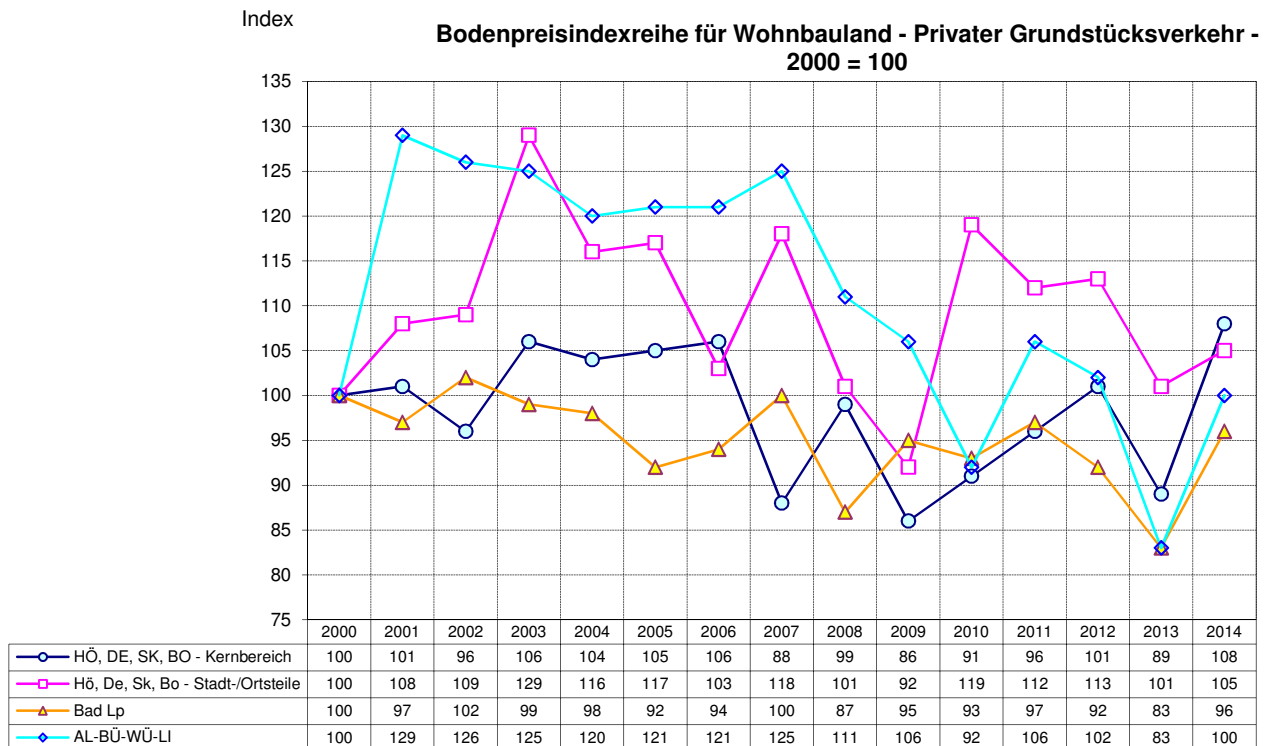
## 9. Für die Wertermittlung erforderliche Daten

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

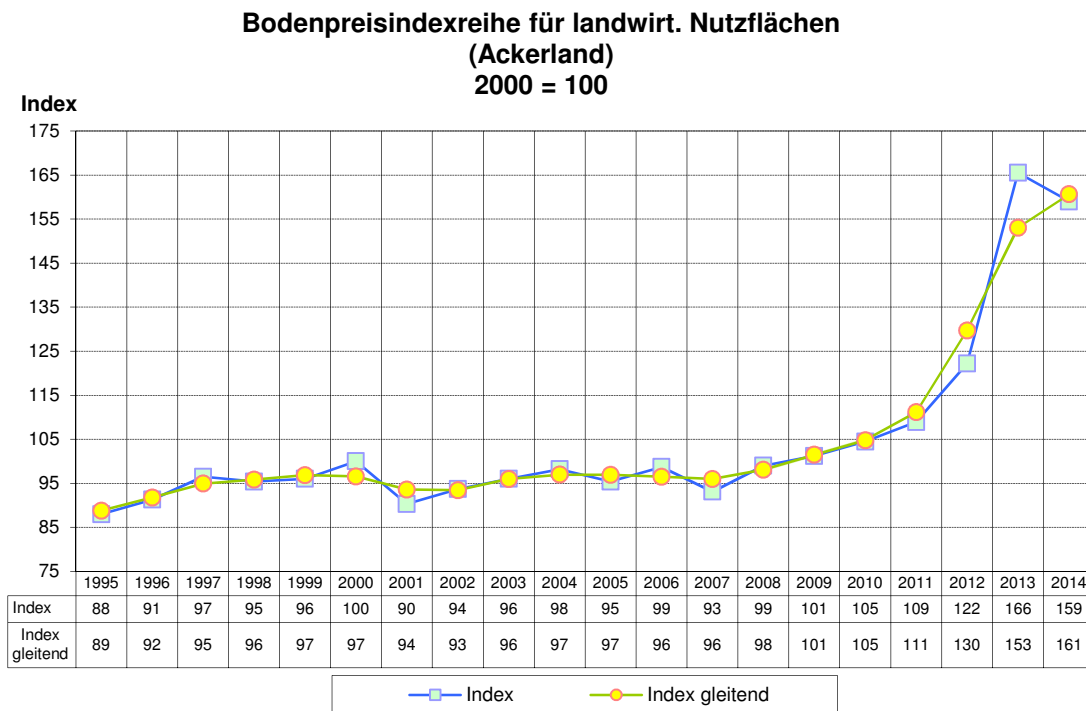
#### 9.1.1 Bodenpreisindexreihe für Wohnbauland (auf der Basis der Kaufpreise)



HÖ, Hö = Hövelhof  
 DE, De = Delbrück  
 SK, Sk = Salzkotten  
 BO, Bo = Borchten  
 Bad Lp = Bad Lippspringe  
 AL, Al = Altenbeken  
 BÜ, Bü = Büren  
 WÜ, Wü = Bad Wünnenberg  
 LI, Li = Lichtenau



### 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 (§ 12 ImmoWertV)

<b>Anpassungsfaktoren</b>	
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 <sup>2</sup> )	Faktor
<b>200</b>	<b>1,15</b>
<b>350</b>	<b>1,10</b>
<b>500</b>	<b>1,05</b>
<b>650</b>	<b>1,00</b>
<b>800</b>	<b>0,90</b>
<b>950</b>	<b>0,80</b>
<b>1.100</b>	<b>0,73</b>
Zwischenwerte der Tabelle können durch Interpolation ermittelt werden.	

**Beispiele:**

Grundstücksgröße: 800 m<sup>2</sup>  
Bodenrichtwert: 75 €/m<sup>2</sup>

Wertermittlung:

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

Grundstücksgröße: 350 m<sup>2</sup>  
Bodenrichtwert: 125 €/m<sup>2</sup>

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** abweicht, berücksichtigt werden:

Grundstücksfläche* (m <sup>2</sup> )	Korrekturfaktor
7.500	0,97
10.000	0,99
15.000	1,00
20.000	1,01
30.000	1,03
40.000	1,05
50.000	1,06

- \* Weicht die Fläche eines Grundstücks von der Fläche des Richtwertgrundstücks (15.000 m<sup>2</sup>) ab, so ist bei kleineren und größeren Flächen der Korrekturfaktor anzubringen, um den Bodenwert zu ermitteln.  
Bei Grundstücksflächen unter 7.500 m<sup>2</sup> sind i.d.R. Abschläge bis 20 v.H. anzubringen.

Zwischenwerte der Tabelle können durch Interpolation entnommen werden.

### Beispiel:

Zu bewertendes Grundstück: 20.000 m<sup>2</sup>

Richtwertgrundstück: 15.000 m<sup>2</sup>

Richtwert: 2,80 €/m<sup>2</sup>

### Wertermittlung

20.000 m<sup>2</sup> x 2,80 €/m<sup>2</sup> x 1,01 = **56.560 €**

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.

### 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 auf der Grundlage eigener Auswertungen und Erfahrungen des Gutachterausschusses sach- und marktgerecht ermittelt worden:

<b>Liegenschaftszinssätze (§ 14 ImmoWertV)</b>		
	<b>Objekt</b>	<b>%</b>
<b>1</b>	<b>freistehende Einfamilienhäuser Baujahre 1960 - 2012</b>	<b>2,60 ± 0,5</b>
<b>2</b>	<b>freistehende Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung Baujahre 1960 - 2012</b>	<b>2,95 ± 0,5</b>
<b>3</b>	<b>Doppelhaushälften, Reihenhäuser</b>	<b>2,90 ± 0,5</b>
<b>4</b>	<b>Zweifamilienhäuser Baujahre 1960 - 2012</b>	<b>3,50 ± 0,6</b>
<b>5</b>	<b>Dreifamilienhäuser Baujahre 1960 - 2012</b>	<b>3,75 ± 0,6</b>
<b>5</b>	<b>Mehrfamilienhäuser</b>	<b>4,60 ± 0,8</b>
<b>6</b>	<b>Eigentumswohnungen</b>	
	- <b>Erstverkauf</b>	<b>2,75 ± 0,4</b>
	- <b>Weiterverkauf (2 bis 4 WE)</b>	<b>3,30 ± 0,6</b>
	- <b>Weiterverkauf (6 bis 15 WE)</b>	<b>3,80 ± 0,9</b>
<b>7</b>	<b>gewerblich genutzte Objekte</b>	<b>6,75 ± 1,25</b>

Der Berechnung der Liegenschaftszinssätze wurden im Wesentlichen Mietansätze der Mietwertübersicht 01.01.2013 (Ziffer 11 des Grundstücksmarktberichtes 2014) 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.

## 9.4 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

### 9.4.1 Gebädefaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Für **gebrauchte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ab Baujahr 1960** (voll unterkellert, 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.

<b>Gebädefaktoren* (§ 13 ImmoWertV)</b> <b>für gebrauchte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</b>		
<b>Brutto-Grundfläche / Wohnfläche</b>	<b>365 m<sup>2</sup> BGF</b>	<b>160 m<sup>2</sup> WF</b>
<b>Baujahr</b>	<b>€/m<sup>2</sup> BGF</b>	<b>€/m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>
<b>1965</b>	<b>245</b>	<b>570</b>
<b>1970</b>	<b>260</b>	<b>615</b>
<b>1975</b>	<b>275</b>	<b>660</b>
<b>1980</b>	<b>295</b>	<b>710</b>
<b>1985</b>	<b>330</b>	<b>780</b>
<b>1990</b>	<b>385</b>	<b>890</b>
<b>1995</b>	<b>450</b>	<b>1.020</b>
<b>2000</b>	<b>520</b>	<b>1.160</b>
<b>2005</b>	<b>590</b>	<b>1.300</b>

\* 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.  
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	:	Freistehendes Einfamilienhaus
Baujahr	:	1990
BGF	:	365 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	:	160 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	:	650 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert	:	125 €/m <sup>2</sup> (erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei)

#### Wertermittlung (Verkehrswert):

BGF: 365 m<sup>2</sup> x 385 €/m<sup>2</sup> + 650 m<sup>2</sup> x 125 €/m<sup>2</sup> = 221.775 € oder

WF: 160 m<sup>2</sup> x 890 €/m<sup>2</sup> + 650 m<sup>2</sup> x 125 €/m<sup>2</sup> = 223.650 €

### 9.4.2 Gebäudefaktoren für gebrauchte Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Gebäudefaktoren* (§ 13 ImmoWertV) für <b>gebrauchte</b> Doppelhaushälften und Reihenhäuser		
Alter	€/m <sup>2</sup> BGF	€/m <sup>2</sup> Wohnfläche
	Ø 280 m <sup>2</sup>	Ø 135 m <sup>2</sup>
5 Jahre	<b>585</b>	<b>1.210</b>
10 Jahre	<b>555</b>	<b>1.155</b>
15 Jahre	<b>525</b>	<b>1.100</b>
20 Jahre	<b>500</b>	<b>1.045</b>
25 Jahre	<b>470</b>	<b>990</b>
30 Jahre	<b>440</b>	<b>935</b>

\* 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 ± 10 % zu berücksichtigen.

**Beispiel:**

Bewertungsobjekt : Doppelhaushälfte  
 Alter : 10 Jahre  
 BGF : 280 m<sup>2</sup>  
 Wohnfläche : 135 m<sup>2</sup>  
 Grundstücksgröße : 350 m<sup>2</sup>  
 Bodenrichtwert : 125 €/m<sup>2</sup> (erschließungs- und kanalanchlussbeitragsfrei)  
 Umrechnungskoeffizient (Fläche) : s. Tabelle S. 33

**Wertermittlung (Verkehrswert):**

280 m<sup>2</sup> x 555 €/m<sup>2</sup> + 350 m<sup>2</sup> x 125 €/m<sup>2</sup> x 1,10 = 203.525 € oder  
 135 m<sup>2</sup> x 1.155 €/m<sup>2</sup> + 350 m<sup>2</sup> x 125 €/m<sup>2</sup> x 1,10 = 204.050 €

### 9.4.3 Gebäudefaktoren für Eigentumswohnungen

Gebäudefaktoren* (§ 13 ImmoWertV) für Eigentumswohnungen in €/m <sup>2</sup> - Wohnungsgröße 75 m <sup>2</sup> (einschl. Außenstellplatz u. Bodenwertanteil) -									
Lage - Kernbereich	Alter in Jahren								
	Neubau	5	10	15	20	25	30	35	40
Bad Lippspringe, Delbrück, Hövelhof, Salzkotten, Borchen	<b>2.225</b> <b>± 200</b>	<b>1.500</b> <b>± 200</b>	<b>1.430</b> <b>± 175</b>	<b>1.360</b> <b>± 150</b>	<b>1.285</b> <b>± 150</b>	<b>1.215</b> <b>± 150</b>	<b>1.140</b> <b>± 150</b>	<b>1.070</b> <b>± 150</b>	<b>1.000</b> <b>± 150</b>
Büren, Bad Wünnenberg		<b>1.010</b> <b>± 150</b>		<b>935</b> <b>± 150</b>		<b>855</b> <b>± 150</b>		<b>780</b> <b>± 150</b>	

\* Gebäude mit 4 – 8 Wohneinheiten in mittlerer bis guter Lage mit durchschnittlicher Ausstattung.  
Lage sowie Ausstattungsunterschiede, Wohnungsgröße und Zuschnitt sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

## 9.4.4 Ertragsfaktoren

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 ermittelt:

Ertragsfaktoren	
Objektart	Faktor
freistehende Einfamilienhäuser	25,0 ± 4,5
freistehende Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	21,0 ± 3,0
Doppelhaushälften, Reihenhäuser	23,5 ± 3,5
Zweifamilienhäuser	18,0 ± 3,0
Dreifamilienhäuser	14,5 ± 4,5
Mehrfamilienhäuser	13,5 ± 3,5
Eigentumswohnungen	
- Erstverkauf	27,5 ± 3,0
- Weiterverkäufe	
2 bis 4 WE	20,0 ± 4,0
6 bis 15 WE	18,5 ± 3,5
Gewerbeobjekte	10,0 ± 3,0

### Beispiel: Doppelhaushälfte

Monatliche Nettokaltmiete: 675 €

Verkehrswert:  $675 \text{ €} \times 12 \times 23,5 = 190.350 \text{ €}$

## 9.5 Marktanpassungsfaktoren

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich zu erzielenden Preis zu ermitteln. Das herstellungsorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert der Gebäude + Bodenwert, Zeitwert der Außenanlagen u. Anschlussbeiträge/-kosten) muss an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels eines Marktanpassungsfaktors.

Marktanpassungsfaktoren sind insbesondere

1. Faktoren zur Anpassung des Sachwerts, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden
2. Faktoren zur Anpassung finanzmathematisch errechneter Werte von Erbbaurechten oder Erbbaugrundstücken, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den finanzmathematisch errechneten Werten von entsprechenden Erbbaurechten oder Erbbaugrundstücken abgeleitet werden.

### 9.5.1 Sachwertfaktoren für gebrauchte freistehende Einfamilienhäuser - unter Berücksichtigung der Sachwertrichtlinie – SW-RL -

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).

<b>Sachwertfaktor (§ 14 Abs. 1 ImmoWertV) zur Ableitung des Verkehrswertes vom Sachwert (§ 21 ImmoWertV) für gebrauchte freistehende Einfamilienhäuser und Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung (Baujahre 1960 - 2012) freistehend, mit ein oder zwei Garagen, unterkellert, Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre</b>							
<b>Vorläufiger Sachwert</b> inkl. Bodenwert in €	<b>Lagewert (Bodenwert in €/m<sup>2</sup>)</b> - inkl. Erschließungskosten u. Kanalanschlussbeitrag - Grundstücksgröße 400 m <sup>2</sup> - 900 m <sup>2</sup>						
	50	75	100	125	150	175	200
125.000	0,72	0,77					
150.000	0,70	0,74	0,78				
175.000	0,68	0,72	0,76	0,80	0,83	0,86	0,89
200.000	0,66	0,70	0,74	0,78	0,81	0,84	0,87
225.000	0,64	0,69	0,73	0,76	0,79	0,83	0,85
250.000	0,63	0,67	0,71	0,74	0,78	0,81	0,84
275.000	0,61	0,66	0,69	0,73	0,76	0,79	0,82
300.000	0,60	0,64	0,68	0,71	0,74	0,77	0,80
325.000	0,58	0,63	0,66	0,70	0,73	0,76	0,79
350.000	0,57	0,61	0,65	0,68	0,72	0,75	0,77
375.000	0,56	0,60	0,64	0,67	0,70	0,73	0,76
400.000	0,55	0,59	0,63	0,66	0,69	0,72	0,75
425.000		0,58	0,61	0,65	0,68	0,71	0,73
450.000			0,60	0,64	0,67	0,69	0,72
475.000				0,62	0,65	0,68	0,71

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

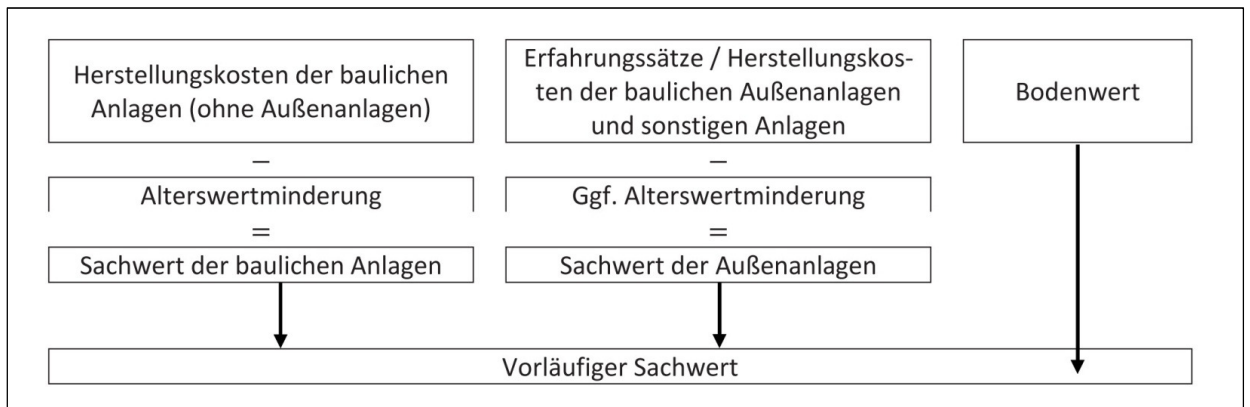
Ein Sachwertfaktor von 0,75 entspricht einem Marktanpassungsabschlag von 25 % vom Sachwert.

**Beispiel:**

- Sachwert inkl. Bodenwert : 275.000 €
- Lagewert (Bodenrichtwert) : 150 €/m<sup>2</sup>
- Gesamtnutzungsdauer : 80 Jahre
- Marktanpassungsfaktor : 0,76
- Marktanpassungsabschlag : 24 %
- Marktangepasster Sachwert : 275.000 € x 0,76 = **209.000 €**

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, Reihenhäuser <sup>2</sup>																					
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 <sup>3</sup>	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							
Standardstufe																					
freistehende Einfamilienhäuser <sup>3</sup>	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							
Standardstufe																					
freistehende Einfamilienhäuser <sup>3</sup>	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							
Standardstufe																					
freistehende Einfamilienhäuser <sup>3</sup>	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			

<sup>2</sup> einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17 %  
<sup>3</sup> 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 auflisten. 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, Vorhangfassade (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; Aufsparndämmung, 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/Lehputze, einfache Kalkanstriche; Füllungsstüren, 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 Wandbläufe (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 Trittschallschutz (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 Flächendeckers)	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 Kippsicherungen	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)

<b>Gauben</b>		
Flachdachgaube	Grundbetrag (nach Standardstufen)	1.500 - 2.100 €
(einschl. Fenster)	zzgl. Kosten/m <sup>2</sup> (Ansichtsfläche, Front)	1.100 €/m <sup>2</sup>
Schleppdachgaube	Grundbetrag	1.900 €
(einschl. Fenster)	zzgl. Kosten/m <sup>2</sup> (Ansichtsfläche, Front)	1.200 €/m <sup>2</sup>
Satteldachgaube	Grundbetrag	2.100 €
(einschl. Fenster)	zzgl. Kosten/m <sup>2</sup> (Ansichtsfläche, Front)	1.400 €/m <sup>2</sup>
<b>Balkone</b>		
(einschl. Geländer, ISO-Korb, Dämmung,	Grundbetrag nach Standardstufen	800 - 1.000 €
Abdichtung und Belag)	zzgl. Kosten/m <sup>2</sup> (Ansichtsfläche, Front)	750 €/m <sup>2</sup>
<b>Treppen</b>		
Kelleraußentreppe (einschl. Tür, Geländer, Handlauf)		6.000 €
Außentreppe mit mehr als 3 Stufen (1 m breit, Beton, mit Belag)		400 €/Stufe
<b>Vordächer</b>		
Stahl/Zink	nach Dachfläche	150 €/m <sup>2</sup>
Stahl/Edelstahl	nach Dachfläche	300 €/m <sup>2</sup>
Stahl/Glas	nach Dachfläche	350 €/m <sup>2</sup>

- **Dachgeschossausbau**

Dachgeschoss		
nicht nutzbar	eingeschränkt nutzbar	nutzbar
Einordnung in		
Gebäudeart mit Flachdach oder flach geneigtem Dach	Gebäudeart mit nicht ausge- bautem Dachgeschoss	Gebäudeart mit nicht ausge- bautem bzw. mit ausgebau- tem 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 ohne ausgebautes 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 %

\*) 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, nichtausreichende Raumhöhe etc.) erfolgt ein Zuschlag zum Kostenkennwert von 5 bis 10 %

• **Herstellungswert für Garagen nach Ziffer 14**

14 Garagen <sup>20</sup>		Standardstufe		
		3	4	5
14.1	Einzelgaragen/Mehrfachgaragen <sup>21</sup>	245	485	780
14.2	Hochgaragen	480	655	780
14.3	Tiefgaragen	560	715	850
14.4	Nutzfahrzeuggaragen	530	680	810

<sup>20</sup> einschließlich Baunebenkosten in Höhe von

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

<sup>21</sup> 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 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 Innenausbau, 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

**Anlage 4**

**2.2 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 eine 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 Fußböden, 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.

### 9.5.2 Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte

Zur Ermittlung des Marktanpassungsabschlages für Erbbaurechte wurde die Kaufpreissammlung bebauter Grundstücke ausgewertet. Es wurden Verkäufe von Erbbaurechten mit etwa gleichen Bewertungskriterien herangezogen und ausgewertet (Restlaufzeit der Erbbaurechtverträge im Durchschnitt 65 Jahre (Spanne 50 bis 80 Jahre), Restnutzungsdauer der Gebäude beim Verkauf im Mittel ca. 50 Jahre (GND 80 Jahre), Bodenwertanteil am Erbbaugrundstück im Durchschnitt 72 v.H. des zugehörigen Bodenrichtwertniveaus).

Aus dieser Auswertung ergab sich eine Abhängigkeit des Marktanpassungsfaktors von der Höhe des Sachwertes:

<b>Marktanpassungsfaktoren für bebaute Erbbaurechte in Abhängigkeit vom Sachwert (inkl. Bodenwertanteil am Erbbaurecht)</b>	
Vorläufiger Sachwert	Faktor
200.000 €	0,66 ± 0,05
225.000 €	0,64 ± 0,05
250.000 €	0,62 ± 0,05
275.000 €	0,60 ± 0,05
300.000 €	0,58 ± 0,05
325.000 €	0,56 ± 0,05

Der Sachwertermittlung zur Ableitung der Marktanpassungsfaktoren lagen folgende Ansätze zugrunde:

**Berechnung des Bodenwertanteils am Erbbaurecht:**

Eingangsgroßen:

- Bodenrichtwert (ebf / KAG) – Erbbauzinssatz 3,0 - 3,5 %
- rechtlich zulässiger Erbbauzins bzw. tatsächlich gezahlter Erbbauzins
- Bodenwertanteil  
Differenz x Vervielfältiger (Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages – 3,0 - 3,5 % Erbbauzins)

**Berechnung des Wertes der baulichen Anlagen**

siehe Modellbeschreibung Ziffer 9.5.1 (Sachwertfaktor)

Beispiel:

Grundstücksgröße - 650 m <sup>2</sup>	Bodenrichtwert: 185 €/m <sup>2</sup>	Erbbauzins 3 %	
Bodenwertverzinsung:	650 m <sup>2</sup> x 185 €/m <sup>2</sup> = 120.250 € x 0,03		3.607,50 €
Erbbaurechtsvertrag von 1975			
tatsächlicher bzw. rechtlich möglicher jährl. Erbbauzins zum Veräußerungszeitpunkt			<u>325,00 €</u>
Differenz:			3.282,50 €
Vervielfältiger bei Restvertragslaufzeit von 60 Jahren – 3 % = 27,676			
Bodenwertanteil:	3.282,50 € x 27,676		<b>90.846 €</b>
Wert der baulichen und sonstigen Anlagen			<b><u>175.000 €</u></b>
Vorläufiger Sachwert			<b>265.846 €</b>
Marktanpassungsfaktor (Tabelle S. 45):	0,61		
Marktangepasster Sachwert:	265.846 € x 0,61		<b>162.166 €</b>
Besondere objektspezifische Merkmale		±	<u>0 €</u>
<b>Sachwert</b>		rd.	<b>162.000 €</b>

**9.6 Bodenwerte von Grundstücken mit Erbbaurechten**

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

**rd. 50 % des Bodenrichtwertes  
( Spanne 30 – 75 % )**

**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).**

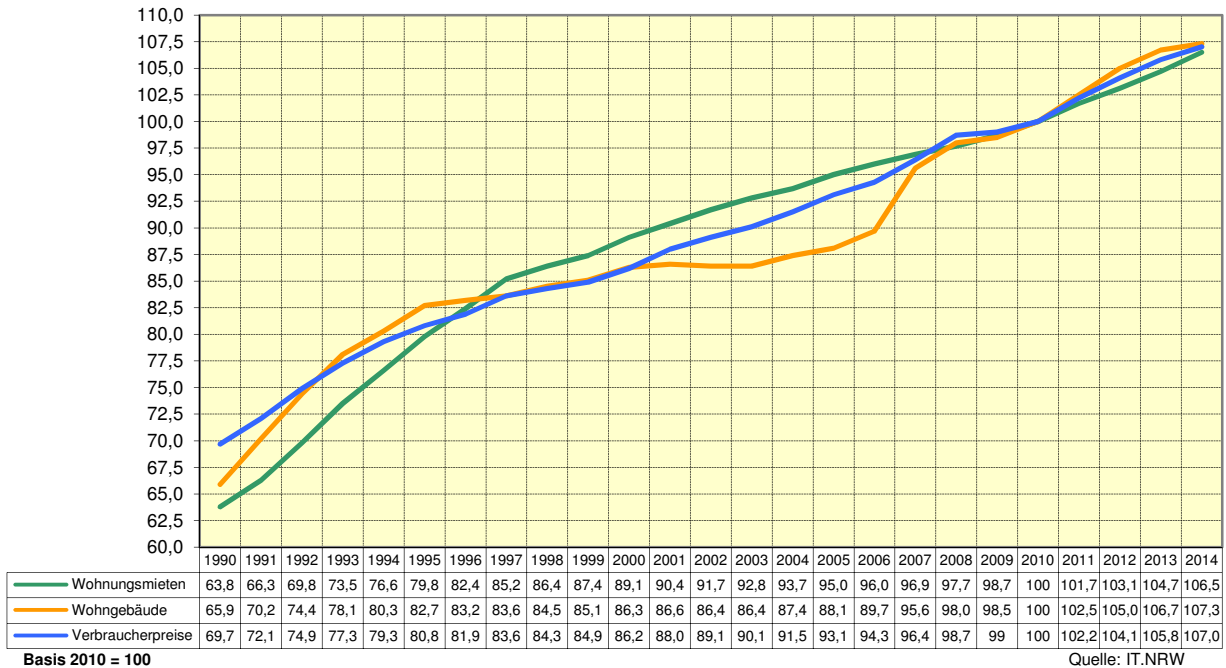
Hieraus ist für das Jahr 2014 gegenüber dem Vorjahr erkennbar

eine **Veränderung** der

⇒ <b>Baukosten NRW um</b>	<b>+ 0,6 %</b>
⇒ <b>Wohnungsmieten NRW um</b>	<b>+ 1,7 %</b>
⇒ <b>Verbraucherpreise NRW um</b>	<b>+ 1,1 %</b>
⇒ <b>Einwohnerzahl Kreis PB (ohne Stadt) um</b>	<b>+ 0,6 %</b>
⇒ <b>Kaufverträge Kreis PB (ohne Stadt) um</b>	<b>+ 18,5 %</b>
bei	
⇒ <b>im Durchschnitt leicht sinkendem Zinsniveau für Hypothekarkredite (Laufzeit 5 – 10 Jahre)</b>	<b>∅ 2,5 %.</b>

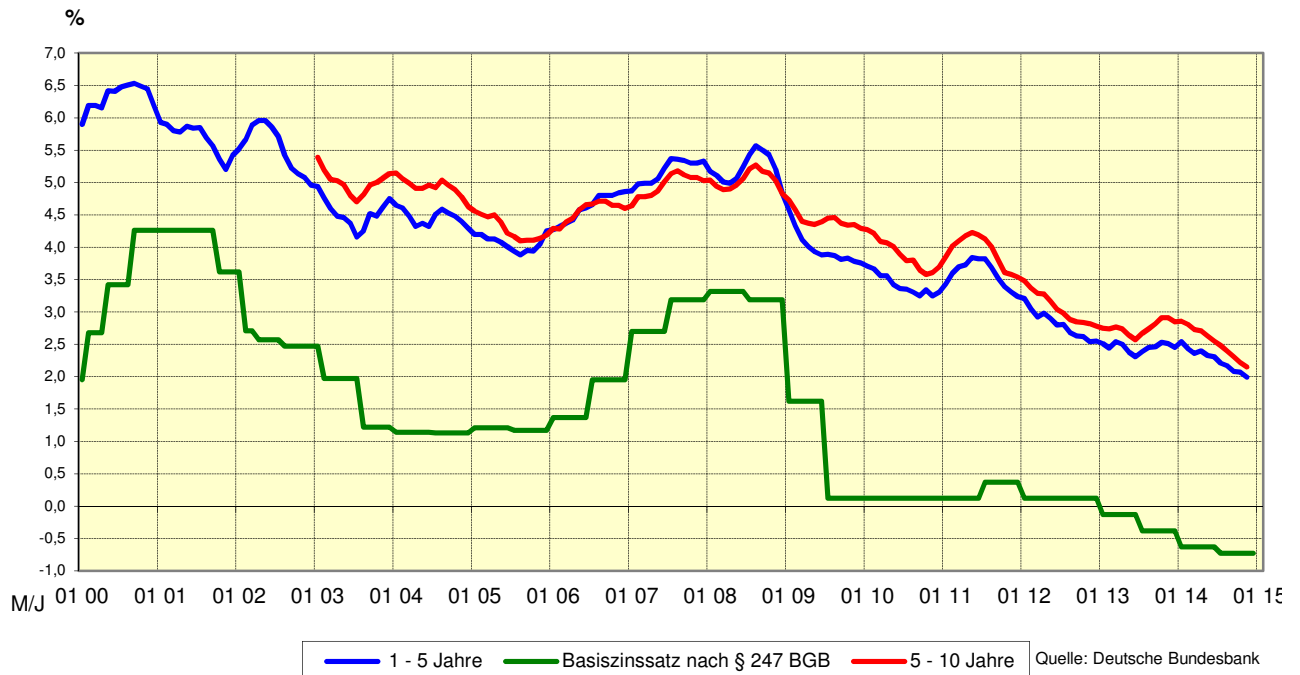
### Preisindizes NRW

für Wohnungsmieten, für Wohngebäude (Neubau) und für Verbraucherpreise



Preisindex für Wohnungsmieten (Kaltmiete einschl. Betriebskosten ohne Garagennutzung)  
 Preisindex für Wohngebäude (Bauleistungen am Bauwerk)  
 Preisindex für Verbraucherpreise

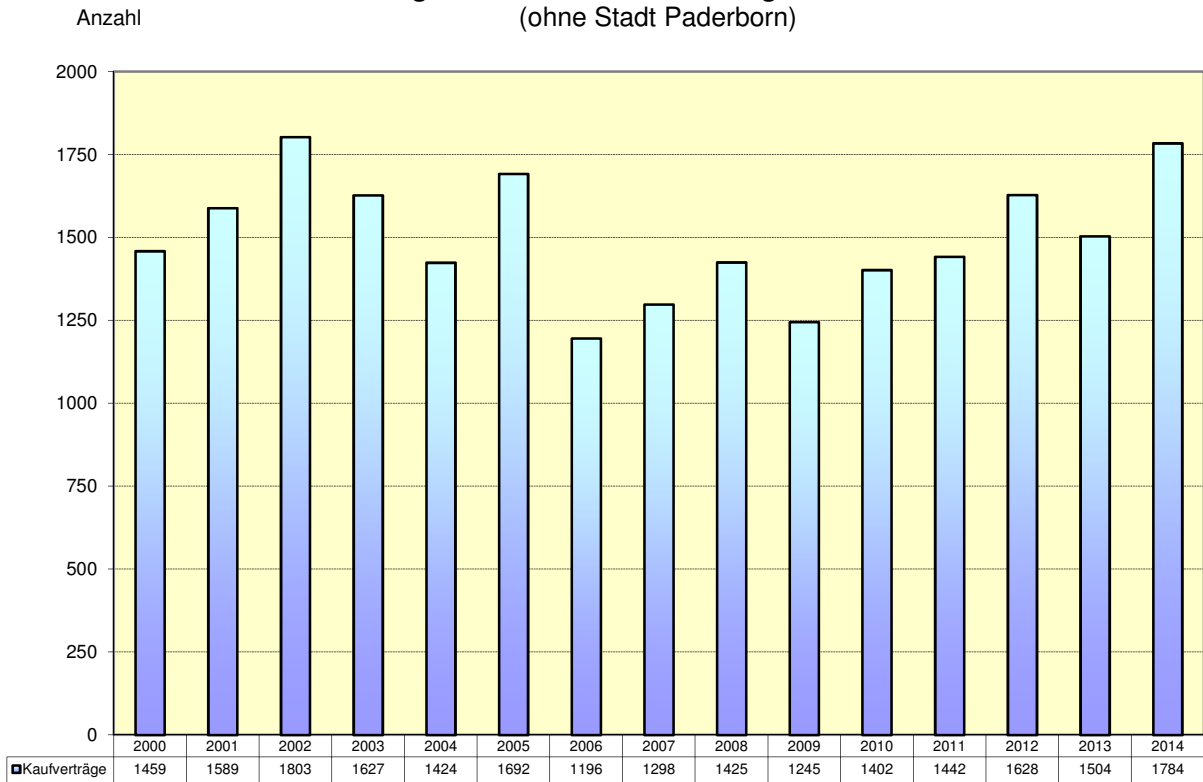
### Zinssatz für Hypothekarkredite - Wohngrundstücke (Festzins - Effektivverzinsung)



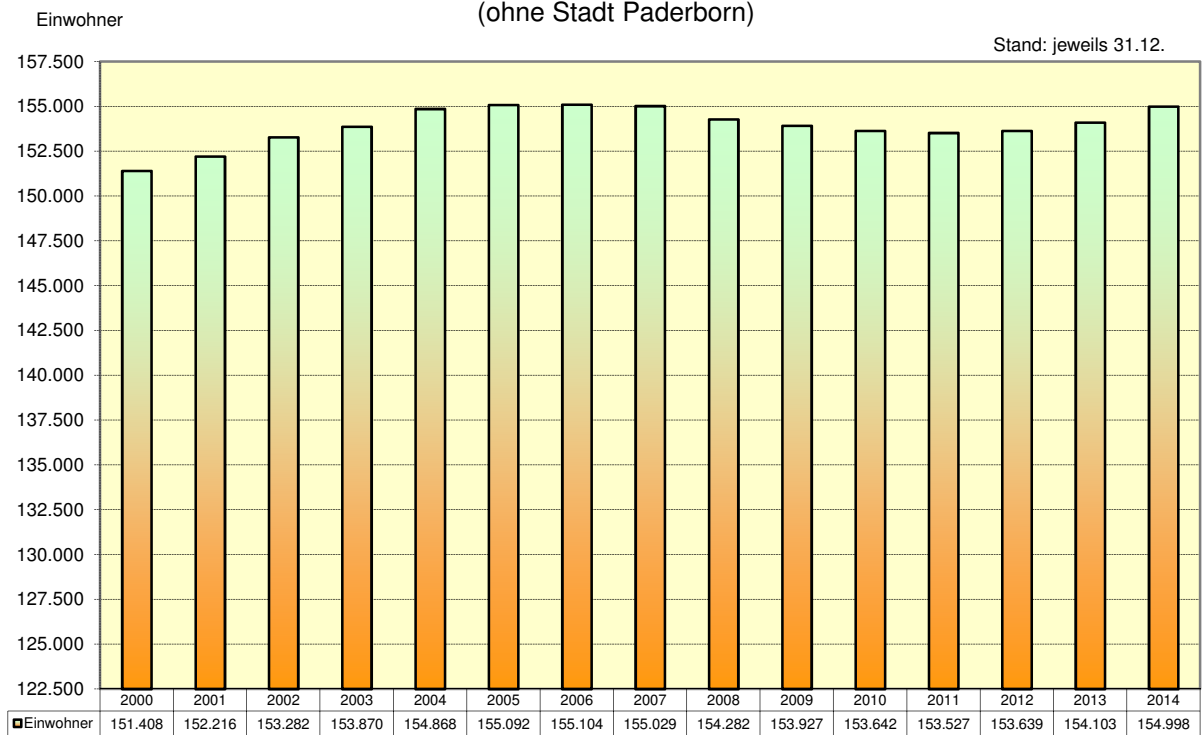
### Zinssatz für Hypothekarkredite - Wohngrundstücke



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



**Entwicklung der Einwohnerzahl im Kreis Paderborn  
(ohne Stadt Paderborn)**



Quelle: Städte u. Gemeinden

<b>Einwohner und Flächengrößen der Städte und Gemeinden im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn</b>			
Stadt / Gemeinde	Einwohner - Hauptwohnsitz - (Stand 31.12.2014) (Quelle: Städte, Gemeinden)	Veränderung gegenüber 2013 in %	Flächengröße in km <sup>2</sup>
Altenbeken	<b>9.170</b>	- 0,5	76,23
Bad Lippspringe	<b>15.584</b>	+ 0,5	50,96
Bad Wünnenberg	<b>12.333</b>	+ 0,4	161,28
Borchen	<b>13.451</b>	+ 0,9	77,17
Büren	<b>21.692</b>	0,0	170,87
Delbrück	<b>30.847</b>	+ 1,4	157,27
Hövelhof	<b>16.095</b>	+ 0,8	70,73
Lichtenau	<b>10.851</b>	+ 0,3	192,33
Salzkotten	<b>24.975</b>	+ 0,5	109,60
<b>Summen</b>	<b>154.998</b>	+ 0,6	1.066,44

Für den Bereich der Stadt Paderborn (147.190 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 01.01.2015

Stadt/Gemeinde Stadt-/Ortsteile	Mietwerte (Nettokaltmiete) in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche - mittlere Wohnlage - Wohnungsgrößen 60 bis 100 m <sup>2</sup>						
	Baujahr bzw. Jahr der Vollmodernisierung						Neubau (Erstbezug)
	bis 1969*	1970 – 1979	1980 - 1989	1990 - 1999	2000 - 2009	2010 - 2013	
<b>Altenbeken – Kernbereich</b>	3,85	4,10	4,35	4,55	4,80	4,90	5,00
<i>Buke</i>	3,75	3,95	4,20	4,40	4,60	4,70	4,75
<i>Schwaney</i>	3,65	3,85	4,10	4,30	4,50	4,60	4,65
<b>Bad Lippspringe</b>	4,70	4,90	5,15	5,40	5,70	6,10	6,50
<b>Bad Wünnenberg – Kernbereich</b>	3,80	4,05	4,25	4,45	4,70	4,85	4,95
<i>Fürstenberg, Haaren, Leiberg</i>	3,45	3,65	3,85	4,05	4,25	4,35	4,40
<i>Bleiwäsche, Helmern,</i>	3,25	3,45	3,65	3,85	4,05	4,15	4,20
<b>Nordbochen/ Kirchborchen</b>	4,50	4,70	4,95	5,20	5,45	5,80	6,10
<i>Alfen, Dörenhagen, Etteln</i>	3,85	4,05	4,30	4,55	4,80	4,90	5,00
<b>Büren – Kernbereich</b>	3,95	4,20	4,45	4,65	4,90	5,00	5,10
<i>Ahden, Brenken, Steinhausen, Wewelsburg</i>	3,65	3,85	4,10	4,30	4,50	4,60	4,65
<i>Harth, Hegensdorf, Siddighausen, Weiberg, Weine,</i>	3,35	3,55	3,75	3,95	4,15	4,25	4,30
<i>Barkhausen, Eickhoff</i>	3,15	3,35	3,55	3,75	3,95	4,05	4,10
<b>Delbrück – Kernbereich</b>	4,80	5,00	5,25	5,50	5,80	6,25	6,60
<i>Bentfeld, Boke, Ostenland, Westenholz</i>	4,35	4,55	4,80	5,00	5,25	5,40	5,50
<i>Anreppen, Lippling</i>	4,25	4,45	4,70	4,90	5,10	5,20	5,30
<i>Hagen, Schöning, Steinhorst</i>	4,15	4,35	4,60	4,80	5,00	5,10	5,15

Stadt/Gemeinde Stadt-/Ortsteile	Mietwerte (Nettokaltmiete) in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche - mittlere Wohnlage - Wohnungsgrößen 60 bis 100 m <sup>2</sup>						
	Baujahr bzw. Jahr der Vollmodernisierung						Neubau (Erstbezug)
	bis 1969*	1970 – 1979	1980 - 1989	1990 - 1999	2000 - 2009	2010 - 2012	
<b>Hövelhof – Kernbereich</b>	4,75	4,95	5,20	5,45	5,75	6,15	6,50
<i>Hövelriege, Riege</i>	4,25	4,45	4,70	4,95	5,20	5,30	5,40
<i>Espel, Klausheide</i>	3,90	4,10	4,30	4,55	4,75	4,85	4,90
<b>Lichtenau – Kernbereich</b>	3,55	3,75	4,00	4,25	4,55	4,70	4,80
<i>Attein, Grundsteinheim, Herbram, Henglarn, Holtheim, Husen</i>	3,25	3,45	3,65	3,90	4,10	4,20	4,30
<i>Asseln, Blankenrode, Dalheim, Ebbinghausen, Hakenberg, Herbramwald, Iggenhausen, Kleinenberg</i>	3,05	3,25	3,45	3,70	3,90	3,95	4,00
<b>Salzkotten – Kernbereich</b>	4,60	4,80	5,05	5,30	5,60	6,00	6,30
<i>Scharmede, Upsprunge, Thüle, Verne</i>	4,30	4,50	4,70	4,95	5,25	5,40	5,50
<i>Niederntudorf, Oberntudorf</i>	3,95	4,15	4,35	4,60	4,85	4,95	5,05
<i>Mantinghausen, Schwelle, Verlar</i>	3,75	3,95	4,20	4,45	4,65	4,75	4,80

\* = 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 €/m<sup>2</sup>** zu berücksichtigen.

Die angegebenen Werte in €/m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup>** zu berücksichtigen.

Beispiel: Lage: Salzkotten, <b>gute</b> Wohnlage (Baujahr 1985) Mietwert: 5,05 €/m <sup>2</sup> (Kernstadt, mittlere Wohnlage) Zuschlag: <b>+ 0,25 €/m<sup>2</sup></b> (Wohnlage- u. Ausstattung) Mietwert 5,30 €/m <sup>2</sup>	Beispiel: Lage: Salzkotten, <b>mäßige</b> Wohnlage (Baujahr 1995) Mietwert: 5,30 €/m <sup>2</sup> (Kernstadt, mittl. Wohnlage) Abschlag: <b>- 0,25 €/m<sup>2</sup></b> (Wohnlage- u. Ausstattung) Mietwert 5,05 €/m <sup>2</sup>
--	--

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Paderborn hat die vorstehende Mietwertübersicht (Stand: **01.01.2015**) für frei finanzierte Wohnungen gemäß § 5 Abs. 5 b GAVO NW 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 35 €/Monat** und für **Stellplätze / Carports bis 20 €/Monat.**
- Die Mietwertübersicht gilt für Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern mit einer **Wohnfläche von 60 m<sup>2</sup> bis 100 m<sup>2</sup>**. Bei Mietwohnungen mit einer **Wohnfläche von 40 m<sup>2</sup> bis 60 m<sup>2</sup> ist ein Zuschlag bis 15 %**, bei Wohnungen mit einer **Wohnfläche von mehr als 100 m<sup>2</sup> bis etwa 130 m<sup>2</sup> ein Abschlag bis 8 %** angemessen.  
Die Mietwertübersicht gilt in den Kernorten auch für **Einfamilienhäuser** mit einer **Wohnfläche von 110 m<sup>2</sup> bis 150 m<sup>2</sup>**.
- 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 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 7.3.1.4 VermWertGebT) erhältlich.

## 11.2 Auszug aus dem Mietpreis-Atlas Ostwestfalen der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld – Stand 2010

<b>Altenbeken</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>			<b>Bad Lippspringe</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>		
EH Citylage	5,00	bis	6,00	EH Citylage	8,00	bis	12,00
EH Ortsteil	4,00	bis	5,00	EH Ortsteil	6,00	bis	9,00
Büro	4,00	bis	5,00	Büro	4,00	bis	6,00
Gewerberäume (z.B. Lager- u. Produktionsräume)	2,00	bis	3,00	Gewerberäume (z.B. Lager- u. Produktionsräume)	2,00	bis	4,00

<b>Bad Wünnenberg</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>			<b>Borchen</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>		
EH Citylage	5,00	bis	6,00	EH Citylage	5,00	bis	6,00
EH Ortsteil	4,00	bis	5,00	EH Ortsteil	4,00	bis	5,00
Büro	3,50	bis	5,50	Büro	4,00	bis	6,00
Gewerberäume (z.B. Lager- u. Produktionsräume)	2,00	bis	3,00	Gewerberäume (z.B. Lager- u. Produktionsräume)	2,00	bis	4,00

<b>Büren</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>			<b>Delbrück</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>		
EH Citylage	4,00	bis	7,00	EH Citylage	8,00	bis	11,00
EH Ortsteil	4,00	bis	5,00	EH Ortsteil	6,00	bis	8,00
Büro	4,00	bis	8,00	Büro	5,00	bis	7,00
Gewerberäume (z.B. Lager- u. Produktionsräume)	2,00	bis	3,00	Gewerberäume (z.B. Lager- u. Produktionsräume)	2,00	bis	3,50

<b>Hövelhof</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>			<b>Lichtenau</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>		
EH Citylage	8,00	bis	11,00	EH Citylage	5,00	bis	6,00
EH Ortsteil	6,00	bis	8,00	EH Ortsteil	4,00	bis	5,00
Büro	4,00	bis	6,00	Büro	3,50	bis	5,00
Gewerberäume (z.B. Lager- u. Produktionsräume)	2,00	bis	4,00	Gewerberäume (z.B. Lager- u. Produktionsräume)	1,50	bis	3,00

<b>Salzkotten</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>		
EH Citylage	7,00	bis	11,00
EH Ortsteil	6,00	bis	8,00
Büro	5,00	bis	7,00
Gewerberäume (z.B. Lager- u. Produktionsräume)	2,00	bis	4,00

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

[www.bielefeld.ihk.de](http://www.bielefeld.ihk.de)

EH = Einzelhandel

**12. Weitere Informationen****12.1 Angebot an kommunalem Wohnbauland im Jahre 2015 (Stand 01.01.2015)**

Nach Mitteilung der Städte und Gemeinden kann im Jahre **2015 voraussichtlich** das nachfolgend aufgeführte kommunale Wohnbauland bereitgestellt werden (voraussichtliche Kaufpreise **inkl. Vermessungs- und Erschließungskosten**). Kosten für Ausgleichsmaßnahmen sind nur bedingt berücksichtigt.

Stadt / Gemeinde	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	Kaufpreis €/m <sup>2</sup>
<b>Altenbeken</b>	<i>insgesamt</i>	<i>ca. 5</i>	
- Altenbeken	Drillers Wiese I	1	90,00
- Buke	Auf dem Brande II	2	25,00 *
- Buke	Am Brandholz	2	75,00
<b>Bad Lippspringe</b>	<i>insgesamt</i>	<b>0</b>	
<b>Bad Wünnenberg</b>	<i>insgesamt</i>	<i>ca. 24</i>	
- Bad Wünnenberg	Brede II	2	67,69
- Bleiwäsche	Hinter Nüssen Haus	6	60,12
- Helmern	Stuckenweg	5	50,69
- Fürstenberg	Pellenberg	11	68,01
<b>Borchen</b>	<i>insgesamt</i>	<i>ca. 23</i>	
- Kirchborchen	Triftweg	6	116,86
- Dörenhagen	Sonnenhügel/Sonnenbergstr.	12	95,90
- Etteln	Auf dem Kerslah/Kussmanns Berg	4	101,55
- Etteln	Am Turmplatz/Schöne Aussicht	1	90,00
<b>Büren</b>	<i>insgesamt</i>	<i>ca. 39</i>	
- Büren	Domentalsweg (II.)	1	63,24
- Büren	Domentalsweg (IV.)	1	51,32
- Büren	Domentalsweg (V.)	1	77,74
- Ahden	Auf dem Zickelberge	10	55,00
- Harth	Harthfeld (II. Erw.)	3	30,40
- Hegensdorf	Hundsberg	7	34,00
- Siddinghausen	Brüggengärten	1	44,00
- Steinhausen	Oberfeld	2	64,00
- Weine	Weiner Feld	12	60,00
- Wewelsburg	Niedernhagen	1	64,00

\*= Kaufpreis ohne Vermessungs- und Erschließungskosten

Stadt / Gemeinde	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	Kaufpreis €/m <sup>2</sup>
<b>Delbrück</b>	<i>insgesamt</i>	<i>ca.</i> <b>20</b>	
- Anreppen	Klosterwiesen	5	58,00
- Westenholz	Boikweg	9	54,00
- Westenholz	Suternstraße	6	54,00
<b>Hövelhof</b>	<i>insgesamt</i>	<i>ca.</i> <b>0</b>	
<b>Lichtenau</b>	<i>insgesamt</i>	<i>ca.</i> <b>61</b>	
- Asseln		5	35,34
- Atteln		1	65,00
- Blankenrode	Forstberg	3	41,68
- Ebbinghausen	Im Niederefeld II	7	24,13
- Grundsteinheim	Auf dem Kleefeld II	1	37,47
- Hakenberg	Buchenweg	4	33,72
- Henglarn	Kapellenstraße	1	33,81
- Herbram	Reichenfeld	1	29,50
	Sandheide	5	41,60
- Herbram-Wald		4	54,71
- Holtheim	Amerunger Straße	1	40,38
- Husen	In den Ellern II	3	42,96
- Iggenhausen	Grevental Süd	4	32,77
- Kleinenberg	Im Bohme, West	16	38,80
- Lichtenau	Markus Linde II	5	76,56
<b>Salzkotten</b>	<i>insgesamt</i>	<i>ca.</i> <b>39</b>	
- Mantinghausen	Hohlwegskamp 1. BA	8	45,08
- Niederntudorf	Auf dem Kesberge III	2	58,25
- Oberntudorf	Erweiterung Almeschlag	4	58,25
- Schwelle	Holser Bruch	5	52,08
- Salzkotten-Kern	Bümers Grund 1.BA	1	118,05
	Bümers Grund 2.BA	6	118,05
- Verlar	Holtkamp	11	48,08
- Verne	Erweiterung „Im Höwen“	2	73,25

\* = Kaufpreis ohne Vermessungs- und Erschließungskosten

Alle vorstehenden Angaben, insbesondere die Preisangaben, sind unverbindlich.

Damit stellen die Städte und Gemeinden insgesamt ca. 210 Baugrundstücke im Jahre 2015 zur Verfügung (2014: 304).



## 12.2 Gebühren für Gutachten

Für die Erstattung von Gutachten werden Gebühren und Auslagen nach dem **Gebührentarif** (VermWertGebT) als Anlage zur **Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung - VermWertGebO NRW** - erhoben. Die Gebühr beträgt i.d.R. bei einem Wert bis 1 Mio. Euro 0,2 % des Wertes zuzüglich 1.000 Euro und beträgt bei Gutachten über bebaute und unbebaute Grundstücke z.B.:

Verkehrswert:	75.000 €	Gebühr:	1.150 €	
Verkehrswert:	100.000 €	Gebühr:	1.200 €	
Verkehrswert:	150.000 €	Gebühr:	1.300 €	
Verkehrswert:	200.000 €	Gebühr:	1.400 €	
Verkehrswert:	250.000 €	Gebühr:	1.500 €	(jeweils zuzügl. Auslagen u. MwSt.)

Besonderheiten sind durch Zuschläge zu berücksichtigen.

Für Gutachten über **Miet- und Pachtwerte** (§ 5 Abs. 5 GAVO NRW) beträgt die Gebühr 1.500 bis 3.000 Euro.

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 (8 € je Auszug DIN A4). 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 (Gebühr von 50 bis 250 €).

Die Bodenrichtwerte können im Internet über

[www.kreis-paderborn.de/gutachterausschuss](http://www.kreis-paderborn.de/gutachterausschuss) und [www.boris.nrw.de](http://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

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

erhältlich.

## 12.5 Überregionaler Grundstücksmarktbericht

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

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

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

erhältlich.

## 12.6 Amtliche Informationen zum Immobilienmarkt - **BORISplus.NRW**

**BORISplus.NRW** ist das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse in Nordrhein Westfalen. Umfangreiche Informationen zum Immobilienmarkt wie

- Allgemeine Preisauskunft
- Bodenrichtwerte
- Bodenrichtwertübersicht
- Grundstücksmarktberichte
- Grundstücksmarktbericht NRW
- Immobilienpreisübersicht

sind unter der Internetadresse [www.boris.nrw.de](http://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 Bodenrichtwerte für alle Städte und Gemeinden in Nordrhein-Westfalen eingesehen werden.

**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. Axel Gurok, Ltd. Kreisvermessungsdirektor

### **Stellvertretender Vorsitzender:**

Dipl.-Ing. Steffen Jahn, Kreisobervermessungsrat

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

Dipl.-Ing. Josef Werner, Kreisvermessungsdirektor a.D.

Dipl.-Ing. Wolfgang Just, Architekt

Dipl.-Ing. Johannes Leßmann, Städt. Vermessungsdirektor

### **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. (agrar) Egmont Rudolphi, ö.b.v. Sachverständiger

Dipl.-Ing. Michael Schmidt, Architekt

Dipl.-Ing. Hubert Wasmuth, Architekt

Dipl.-Ing. Hubert Wewer, Architekt

### **Vertreter des Finanzamtes:**

ORRin Meike Uhle

Stellvertreter:

Dipl.-Finanzwirt (FH) Dirk Voigt