

**Grundstücksmarktbericht 2020**  
**für den Kreis Paderborn**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Kreis Paderborn

## Grundstücksmarktbericht 2020

Berichtszeitraum 01.01.2019 – 31.12.2019

für die Städte

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

für die Gemeinden

Altenbeken, Borcheln, Hövelhof

Übersicht über den Grundstücksmarkt  
im Kreis Paderborn

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

**Geschäftsstelle:** Kreishaus  
Aldegreverstraße 10 - 14  
33102 Paderborn  
Leiter: Gerhard Pieper

**Auskünfte**

**- zum Grundstücksmarktbericht:** Telefon: (05251) 308 6200 Herr Gurok  
(05251) 308 6291 Herr Schmalz  
Telefax: (05251) 308 896209  
E-Mail: gutachterausschuss@kreis-paderborn.de

**- über Bodenrichtwerte:** Telefon: (05251) 308 6209 Herr Pieper  
308 6290 Frau Stübbe-Holtgrewe  
308 6291 Herr Schmalz  
308 6292 Herr Glahe  
308 6293 Frau Susewind  
308 6294 Herr Jakobs  
308 6295 Frau Karhan  
308 6296 Herr Bohnenpoll  
308 6297 Frau Hübener

**- 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 2020

Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0" (dl-de/zero-2-0). Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig. Der Lizenztext ist unter [www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0) einsehbar.

## 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 2019 .....</b>	<b>10</b>
4.1 Umsatz im Jahr 2019 .....	10
4.2 Umsatzentwicklung 2015 - 2019.....	11
4.3 Zwangsversteigerungen von Immobilien im Kreis Paderborn .....	14
<b>5 Unbebaute Grundstücke .....</b>	<b>15</b>
5.1 Umsatz – Unbebaute Grundstücke (inkl. Teilflächen) .....	15
5.2 Umsatz – Individueller Wohnungsbau .....	16
5.3 Preisentwicklung – Wohnbauland.....	17
5.4 Geschosswohnungsbau.....	17
5.5 Umsatz – Gewerbliche Bauflächen.....	18
5.6 Preisentwicklung – Gewerbliche Bauflächen.....	18
5.7 Umsatz – Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen .....	19
5.8 Preisentwicklung – Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen .....	20
5.9 Bauerwartungsland, Rohbauland.....	20
<b>6. Bebaute Grundstücke.....</b>	<b>21</b>
6.1 Umsatz - Bebaute Grundstücke.....	21
6.2 Preisentwicklung - Bebaute Grundstücke.....	22
<b>7. Preisentwicklung - Wohnungseigentum.....</b>	<b>25</b>
<b>8. Bodenrichtwerte.....</b>	<b>27</b>
8.1 Bodenrichtwertkarten .....	27
8.2 Übersicht über gebietstypische Bodenrichtwerte.....	30
8.3 Bodenrichtwerte für bebaute Grundstücke im Außenbereich (Wohnnutzung – Bestandsschutz).....	33
<b>9. Für die Wertermittlung erforderliche Daten .....</b>	<b>34</b>
9.1 Bodenpreisindexreihen .....	34
9.1.1 Bodenpreisindexreihe für Wohnbauland (auf Basis der Kaufpreise).....	34
9.1.2 Bodenpreisindexreihe für Ackerland (auf Basis der Kaufpreise) .....	35
9.2 Umrechnungskoeffizienten .....	35
9.2.1 Größenanpassung für Wohnbauland (§ 12 ImmoWertV) .....	35
9.2.2 Umrechnungskoeffizienten für Ackerland .....	36
9.3 Marktorientierte Liegenschaftszinssätze.....	37
9.4 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke.....	38
9.4.1 Gebädefaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser .....	38
9.4.2 Gebädefaktoren für gebrauchte Doppelhaushälften und Reihenhäuser .....	39
9.4.3 Gebädefaktoren für Eigentumswohnungen .....	39
9.4.4 Ertragsfaktoren.....	40
9.5 Marktanpassungsfaktoren.....	40

9.5.1	Sachwertfaktoren für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser .....	41
9.5.2	Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte .....	47
9.6	Bodenwerte von Grundstücken mit Erbbaurechten .....	48
<b>10.</b>	<b>Rahmendaten zum Grundstücksmarkt .....</b>	<b>49</b>
<b>11.</b>	<b>Mietwertübersicht.....</b>	<b>53</b>
11.1	Mietwertübersicht – Wohnraummieten 01.01.2019 .....	53
11.2	Auszug aus dem Mietpreis-Atlas für Ostwestfalen – Stand 2015.....	56
<b>12.</b>	<b>Weitere Informationen .....</b>	<b>57</b>
12.1	Angebot an kommunalem Wohnbauland im Jahre 2020 (Stand 01.01.2020) .....	57
12.2	Gebühren für Gutachten .....	58
12.3	Auskunft über Bodenrichtwerte / Auskunft aus der Kaufpreissammlung .....	59
12.4	Grundstücksmarkt in der Stadt Paderborn.....	59
12.5	Überregionaler Grundstücksmarktbericht .....	59
12.6	Amtliche Informationen zum Immobilienmarkt - <i>BORISplus.NRW</i> .....	60
12.7	Besetzung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn .....	60

## 1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

- **Baulandpreise in Altenbeken, Büren und Bad Wünnenberg überwiegend konstant. Im übrigen Kreisgebiet Preissteigerungen in der Regel von 5 bis 20 %.**
- **Preissteigerungen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser von durchschnittlich + 9 %, annähernd konstante Preise für Doppelhaushälften und Reihenhäuser.**
- **Anstieg des Preisniveaus bei neuen Eigentumswohnungen von + 9 % und bei gebrauchten Objekten um durchschnittlich + 3 %.**
- **Preissteigerungen von landwirtschaftlichen Grundstücken von durchschnittlich + 10 %.**

### Veränderungen gegenüber dem Vorjahr

- **Geldumsatz in 2019 konstant**

265,5 Mio. € wurden im Jahre 2019 auf dem Grundstücksmarkt im Kreis Paderborn (ohne Stadt Paderborn) umgesetzt, annähernd so viel wie im Vorjahr.

Jahr	Mio. €
2015	172
2016	220
2017	214
2018	265
<b>2019</b>	<b>266</b>

- **Anzahl Bauplatzverkäufe in 2019 deutlich gestiegen**

2019 wurden 266 Bauplätze verkauft, rd. 26 % mehr als 2018. Davon haben die Städte und Gemeinden 131 Bauplätze (rd. 49 %) verkauft (2018: 126); 135 Bauplätze (2018: 85) wurden auf dem privaten Grundstücksmarkt umgesetzt.

Jahr	Bauplätze
2015	179
2016	237
2017	223
2018	211
<b>2019</b>	<b>266</b>

- **Wohnbaulandpreise und Bodenrichtwerte konstant bis deutlich gestiegen**

Die Preise für das **private Bauland** sind 2019 gegenüber dem Vorjahreszeitraum im Durchschnitt gestiegen.

Überwiegend konstant sind die Preise in Altenbeken, Büren und Bad Wünnenberg (mit Ausnahme vereinzelter Ortsteile). Überwiegend gestiegen sind die Preise im übrigen Kreisgebiet mit 5 €/m<sup>2</sup> bis 30 €/m<sup>2</sup>.

*\* 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 – 1.000 m <sup>2</sup>		
Jahr	Kernbereiche	Stadt-/Ortsteile
	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
2015	158	69
2016	161	80
2017	200	80
2018	189	74
<b>2019</b>	<b>233</b>	<b>78</b>

- **Anzahl der Verkäufe von Gewerbegrundstücken gesunken, Gewerbebaulandpreise gestiegen**

Im Jahre 2019 sind bei den gewerblichen Grundstücksverkäufen 26 Kauffälle zu verzeichnen (Vorjahr 44). Der Anteil der kommunalen Verkäufe (Städte und Gemeinden) lag im Jahre 2019 bei 54 % der Gesamtverkäufe. Das Preisniveau (der erschließungsbeitragsfreien Grundstücke) ergab sich im Mittel zu rd. 44 €/m<sup>2</sup> (Spanne 19 – 127 €/m<sup>2</sup>) und lag damit über dem Vorjahresniveau.

• **Preisniveau landwirtschaftlicher Nutzflächen im Durchschnitt gestiegen**

Beim Verkauf landwirtschaftlicher Nutzflächen ist der Flächenumsatz um rd. 5 % und der Geldumsatz um rd. 7 % gegenüber dem Vorjahr gesunken. Der für Ackerland im Jahre 2019 durchschnittlich gezahlte Kaufpreis lag bei rd. **4,60 €/m<sup>2</sup>** und für Grünland bei rd. **2,75 €/m<sup>2</sup>** (jeweils lageabhängig).

• **Anzahl der Verkäufe von Eigenheimen um 2 % und von Eigentumswohnungen um 25 % gestiegen**

Von den 988 Kaufverträgen über bebaute Grundstücke und Eigentumswohnungen entfielen 820 = rd. 83 % auf den individuellen Wohnungsbau. 2019 wurden **32 neue** Eigenheime (2018: 14) und **124 neue** Eigentumswohnungen (2018: 81) veräußert.

Jahr	Eigenheime	Eigentumswohnungen
2015	448	205
2016	470	207
2017	449	192
2018	505	244
<b>2019</b>	<b>515</b>	<b>305</b>

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

**freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser\***

	Lage 1 (1970-1989)	Lage 1 (1990-2009)	Lage 2 (1970-1989)	Lage 2 (1990-2009)
Kaufpreis €	316.000	370.000	223.000	302.000
Bodenwertanteil	135.000	111.000	62.000	62.000
Wohnfläche m <sup>2</sup>	163	159	167	162
Baujahr	1980	1999	1979	2000
Anzahl	20	17	52	42
<b>KP/ WF €/m<sup>2</sup></b>	<b>2.000</b>	<b>2.400</b>	<b>1.370</b>	<b>1.900</b>

**Doppelhaushälften/ Reihenhäuser\***

	Lage 1 (1970-1989)	Lage 1 (1990-2009)	Lage 2 (1970-1989)	Lage 2 (1990-2009)
Kaufpreis €	222.000	263.000	Anzahl zu gering	246.000
Bodenwertanteil	63.000	67.000		42.000
Wohnfläche m <sup>2</sup>	126	135		136
Baujahr	1982	1999		1996
Anzahl	6	29		16
<b>KP/ WF €/m<sup>2</sup></b>	<b>1.780</b>	<b>1.930</b>		<b>1.830</b>

**Eigentumswohnungen\***

	Lage 1 (1970-1989)	Lage 1 (1990-2009)	Lage 1 (Neubau)	Lage 2 (1990-2009)
Kaufpreis €	118.000	142.000	231.000	82.000
Wohnfläche m <sup>2</sup>	76	77	78	72
Baujahr	1981	1996	Neubau	1997
Anzahl	22	47	52	8
<b>KP/ WF €/m<sup>2</sup></b>	<b>1.530</b>	<b>1.800</b>	<b>2.950</b>	<b>1.120</b>

\* Lage 1: Bad Lippspringe, Hövelhof, Delbrück, Salzkotten, Borchon

\* Lage 2: Altenbeken, Lichtenau, Büren, Bad Wünnenberg, alle Ortsteile im Kreisgebiet

**Trend 2020**

Aufgrund der Marktbeobachtung und der bisher in 2020 ausgewerteten Kaufverträge lassen sich für das erste Quartal folgende Trends ableiten:

<b>Baulandpreise:</b>	<b>steigend</b>
<b>Preise für Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Eigentumswohnungen:</b>	<b>leicht steigend</b>
<b>Mieten:</b>	<b>steigend</b>

## Zusammenfassung Bodenrichtwerte

Der Gutachterausschuss hat aus den vorliegenden Kaufverträgen folgende Bodenrichtwerte für **erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland** zum Stichtag **01.01.2020** ermittelt:

Stadt/Gemeinde	Bodenrichtwerte 01.01.2020 - erschließungsbeitragsfrei – - kanalanschlussbeitragsfrei - in €/m <sup>2</sup>	In den Bodenrichtwerten ent- haltener durchschnittl. Vorteil der Erschließungs- u. Kanal- anschlussbeitragsfreiheit in €/m <sup>2</sup>
<b>Altenbeken</b>		Ø 31,4
- Altenbeken	80 bis 130	
- Buke, Schwaney	90 bis 110	
<b>Bad Lippspringe</b>	225 bis 310	Ø 33,1
<b>Bad Wünnenberg</b>		Ø 26,3
- Kernstadt	65 bis 105	
- Stadtteile	45 bis 75	
<b>Borchen</b>		Ø 28,5
- Nord- u. Kirchborchen	210 bis 240	
- andere Ortsteile	95 bis 150	
<b>Büren</b>		Ø 27,5
- Kernstadt	70 bis 110	
- Stadtteile	35 bis 95	
<b>Delbrück</b>		Ø 27,5
- Kernstadt	230 bis 310	
- Stadtteile	60 bis 150	
<b>Hövelhof</b>		Ø 23,1
- Hövelhof	215 bis 270	
- andere Ortsteile	70 bis 115	
<b>Lichtenau</b>		Ø 26,1
- Kernstadt	95 bis 115	
- Stadtteile	35 bis 75	
<b>Salzkotten</b>		Ø 26,7
- Kernstadt u. Upsprunge	195 bis 230	
- andere Stadtteile	65 bis 190	

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)
- 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 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 gebildet worden. Sie sind selbstständige, unabhängige, an Weisungen nicht gebundene Kollegialgremien von Sachverständigen einschlägiger Fachrichtungen, die über spezielle Kenntnisse und Erfahrungen in der Grundstücksbewertung verfügen. Im Jahre 1981 ist für das Land Nordrhein-Westfalen ein Oberer Gutachterausschuss gebildet worden.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Paderborn besteht zzt. 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.

### 3.1 Aufgaben des Gutachterausschusses

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

- 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 Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017
- 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
- Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) vom 12.11.2015

### 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 **anonymisierter Form** erteilt.

	2015	2016	2017	2018	2019
Schriftliche Auskünfte	32	9	18	11	17
Mündliche Auskünfte (geschätzt)	2.300	2.000	1.700	1.800	1.800
Wertgutachten	96	101	71	67	126

## 4. Grundstücksmarkt 2019

### 4.1 Umsatz im Jahr 2019

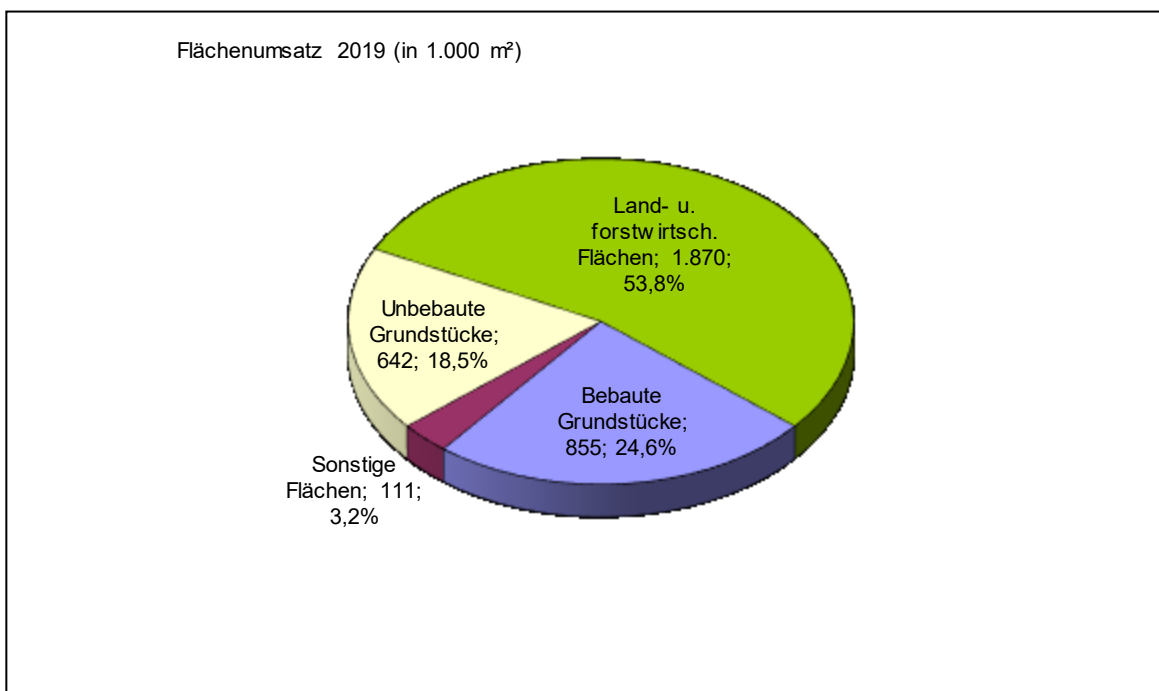
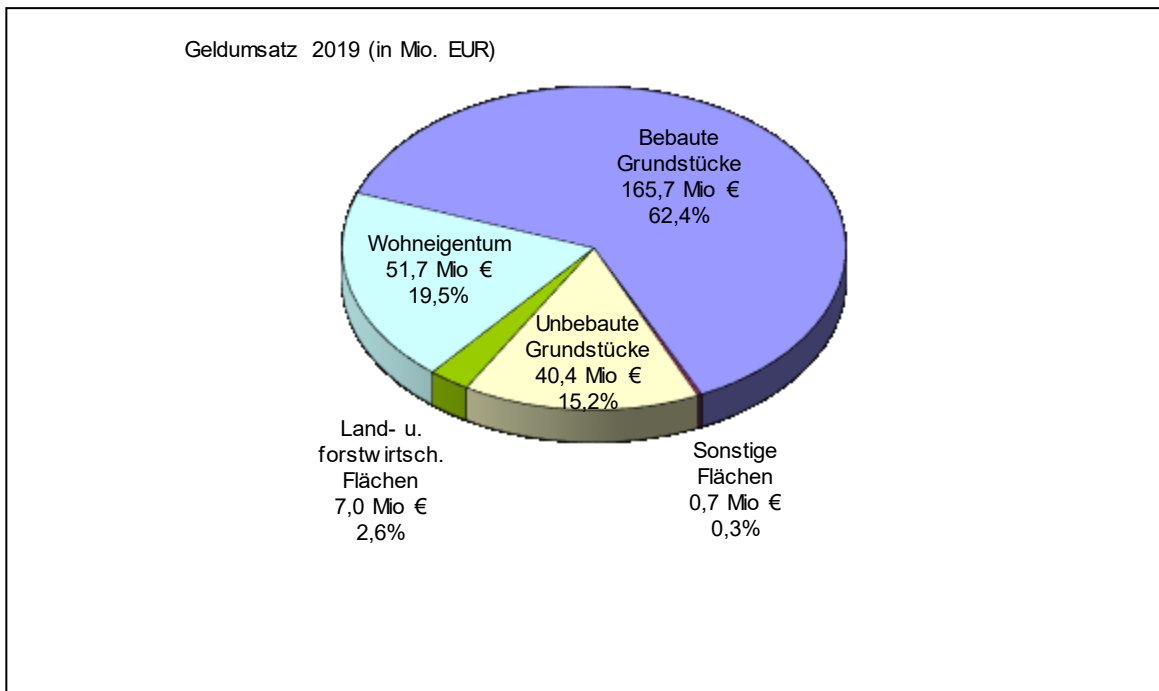
Im Jahre 2019 sind im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn **1.784** Kaufverträge (2018: 1.586) bebauter und unbebauter Grundstücke eingegangen. Davon konnten **1.639** Kaufverträge (2018: 1.496) mit einem **Umsatzvolumen** von:

**265,5 Mio. EUR**

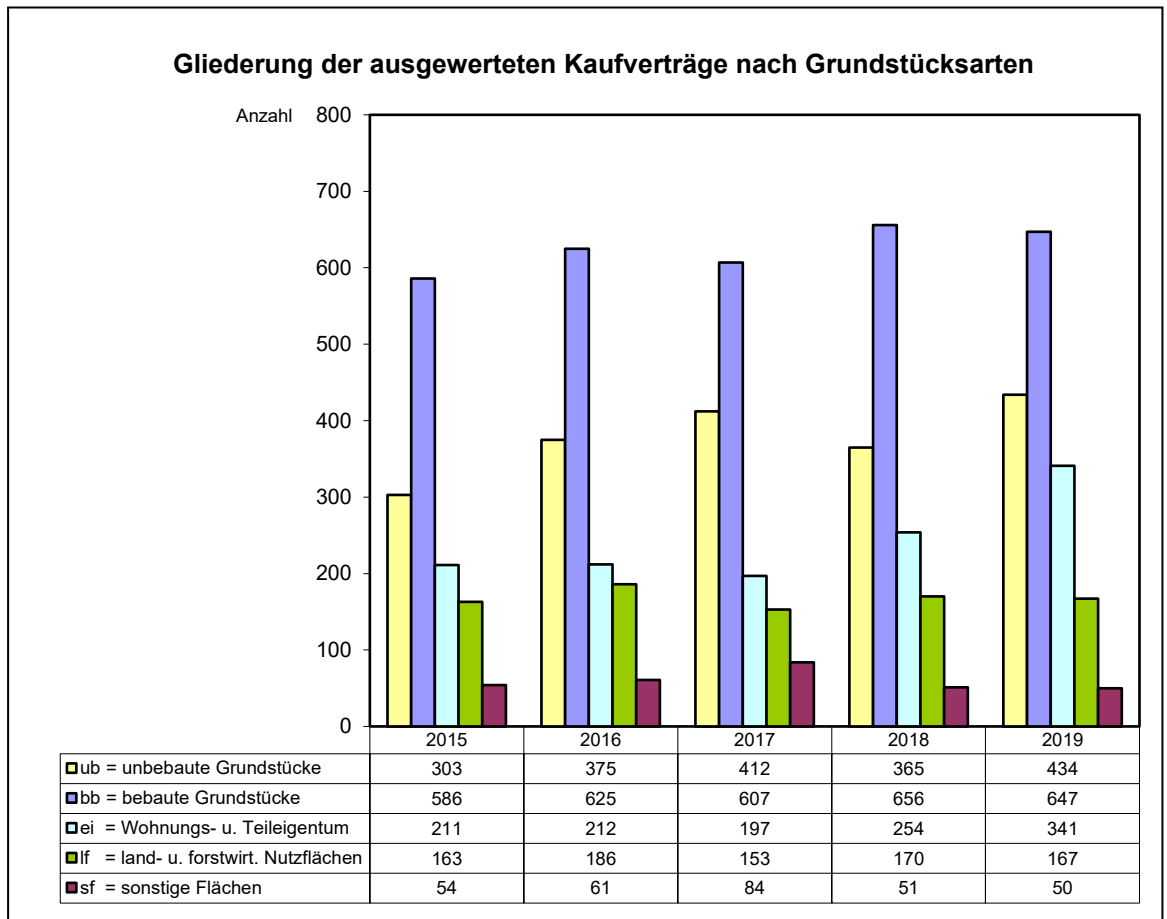
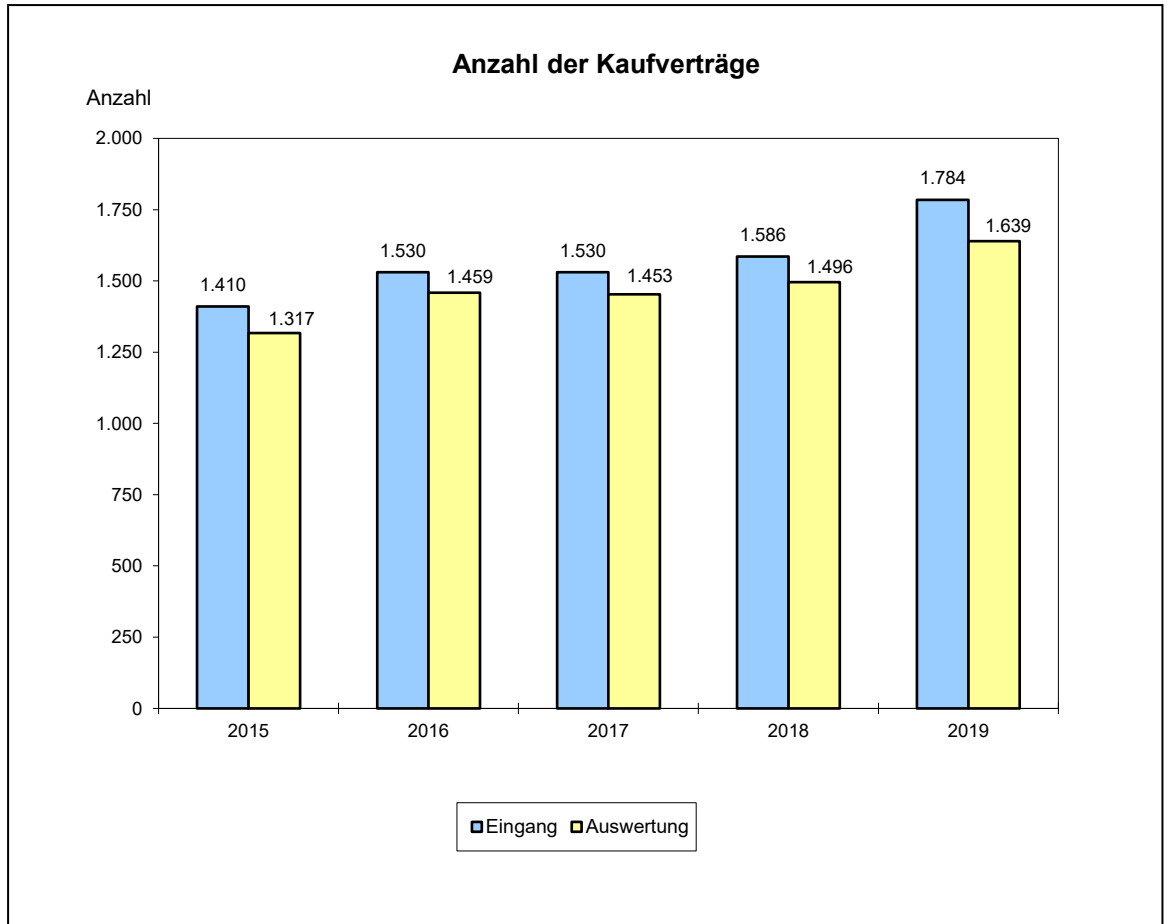
**für 3,5 Mio. m<sup>2</sup> (= 3,5 km<sup>2</sup>) Grundstücksfläche**

ausgewertet werden.

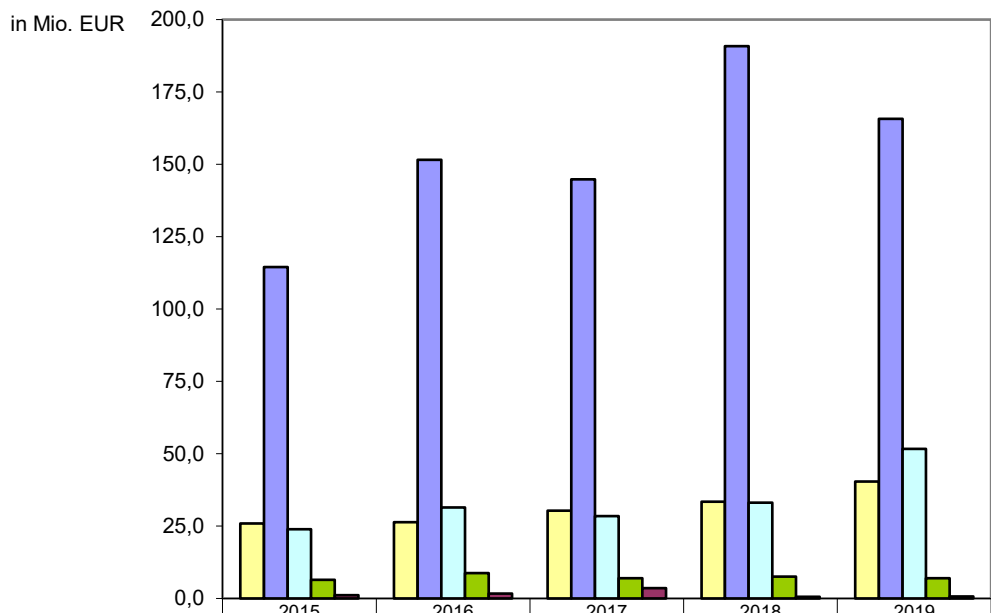
Die nachfolgenden Abbildungen zeigen die Geld- und Flächenumsatzanteile der verschiedenen Grundstücksarten, differenziert nach unbebauten Baugrundstücken und bebauten Grundstücken, land- und forstwirtschaftlichen Flächen sowie sonstigen Flächen (Dauerkleingärten, Kiesabbau-land, Wasserflächen, Verkehrsflächen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



## 4.2 Umsatzentwicklung 2015 - 2019

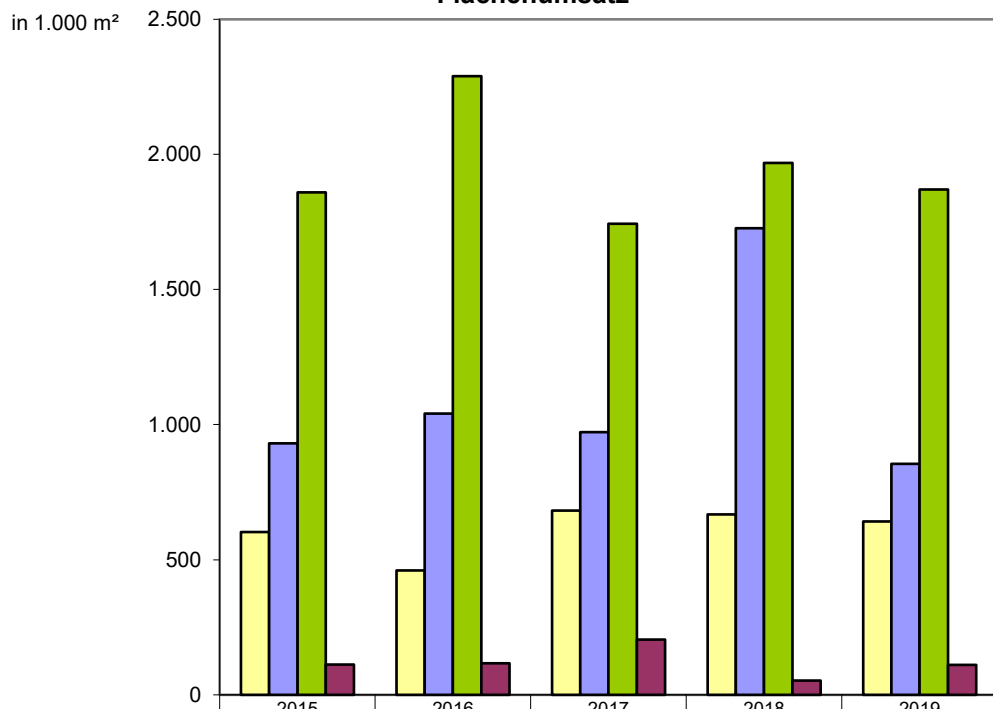


**Geldumsatz**



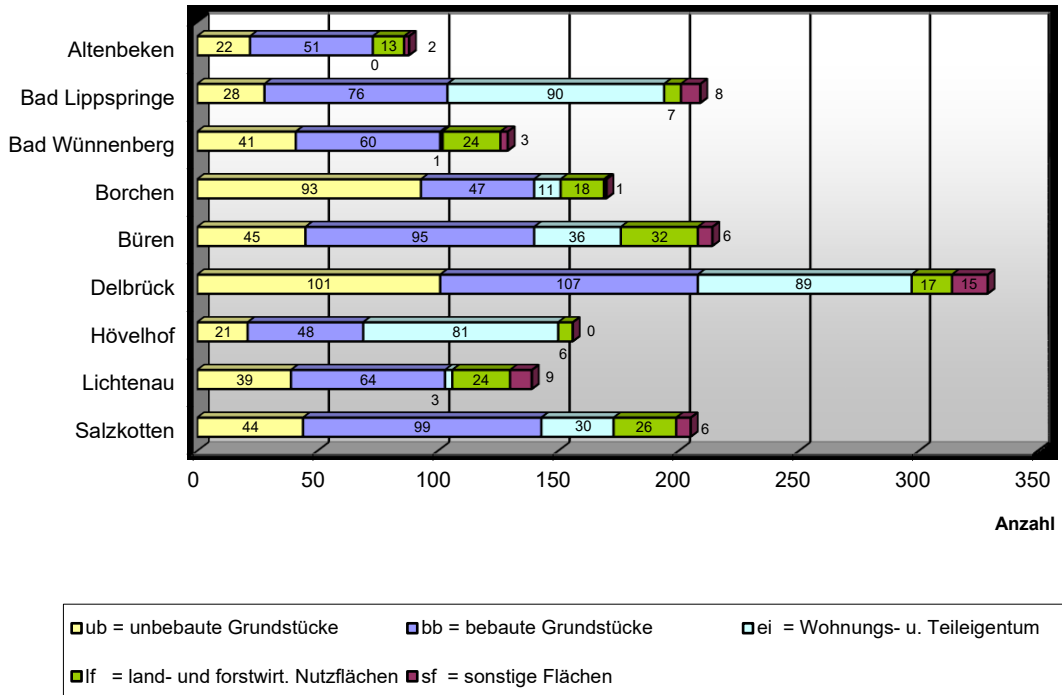
■ ub = unbebaute Grundstücke	25,9	26,4	30,3	33,4	40,4
■ bb = bebaute Grundstücke	114,5	151,5	144,8	190,8	165,7
■ ei = Wohnungs- u. Teileigentum	23,9	31,4	28,4	33,1	51,7
■ lf = land- u. forstwirtschaftl. Nutzflächen	6,4	8,8	7,0	7,5	7,0
■ sf = sonstige Flächen	1,1	1,7	3,6	0,6	0,7

**Flächenumsatz**

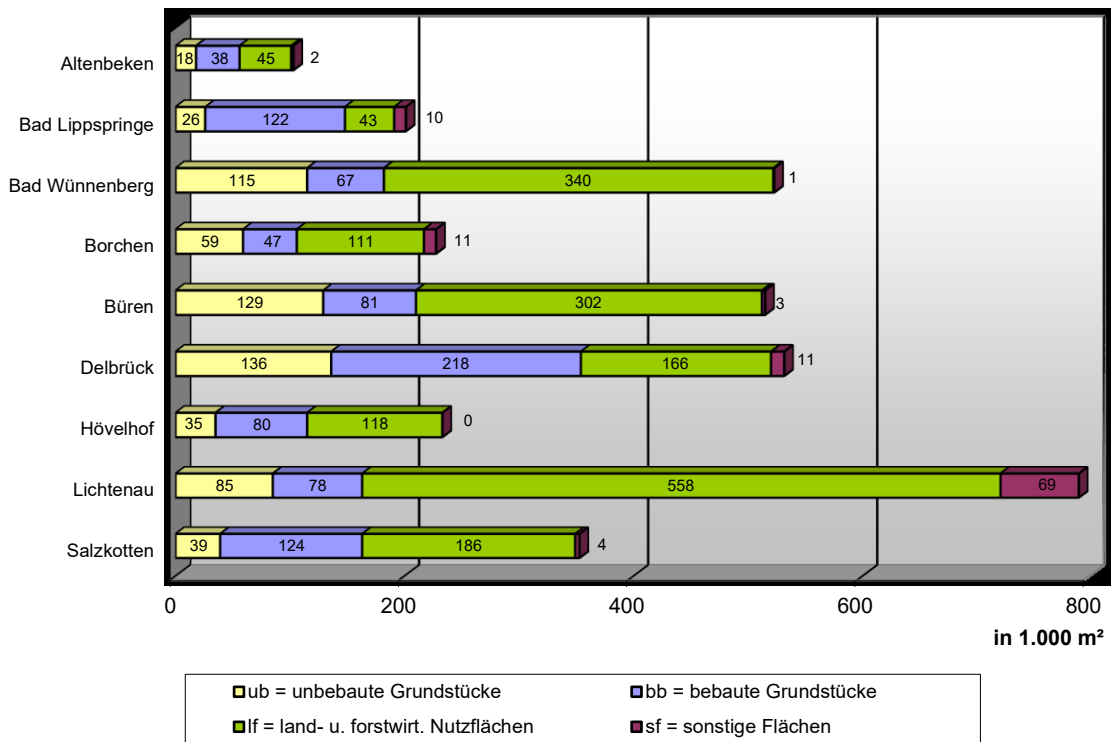


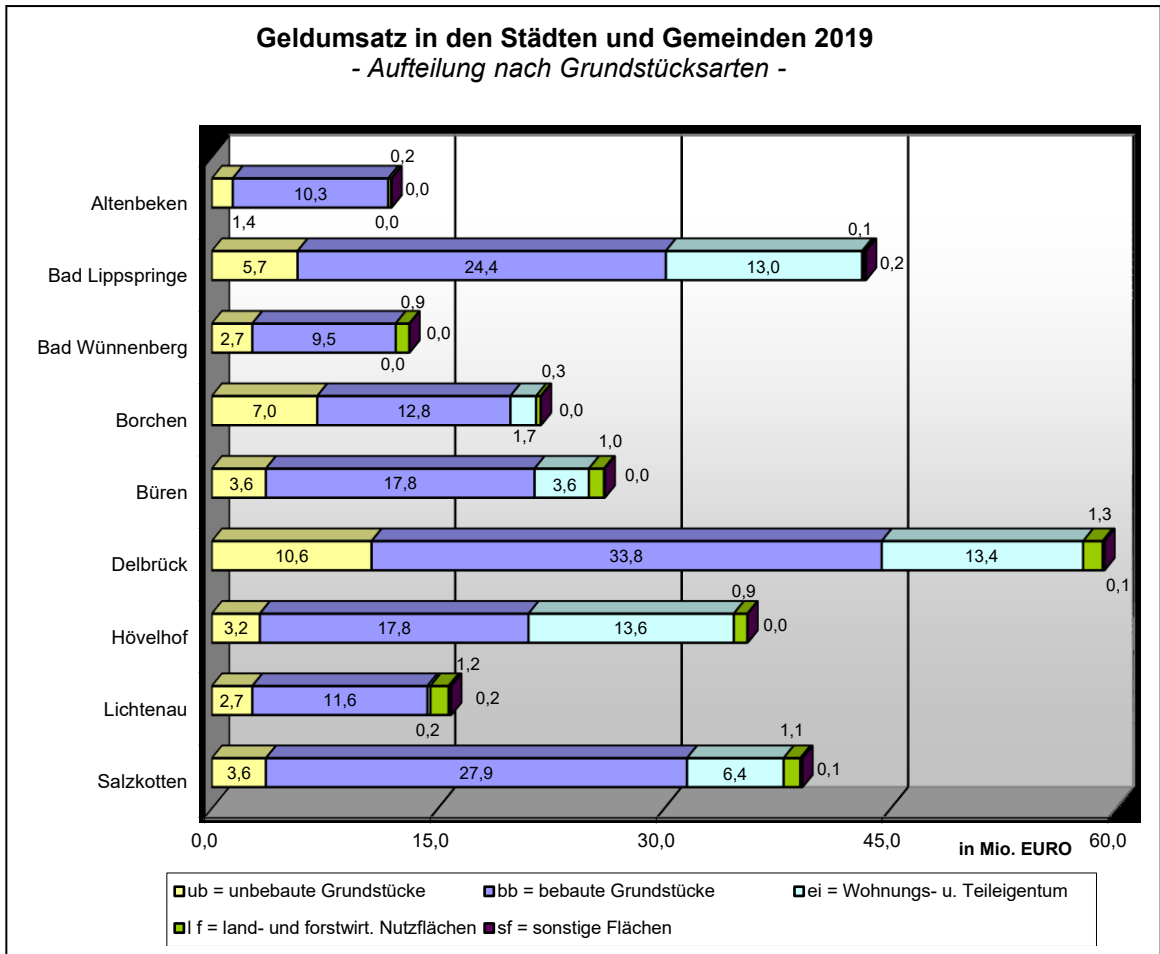
■ ub = unbebaute Grundstücke	603	460	682	668	642
■ bb = bebaute Grundstücke	931	1.041	972	1.727	855
■ lf = land- u. forstwirtschaftl. Nutzflächen	1.860	2.289	1.743	1.969	1870
■ sf = sonstige Flächen	112	117	204	53	111

**Anzahl der ausgewerteten Verkaufsfälle in den Städten und Gemeinden 2019**  
- Aufteilung nach Grundstücksarten -

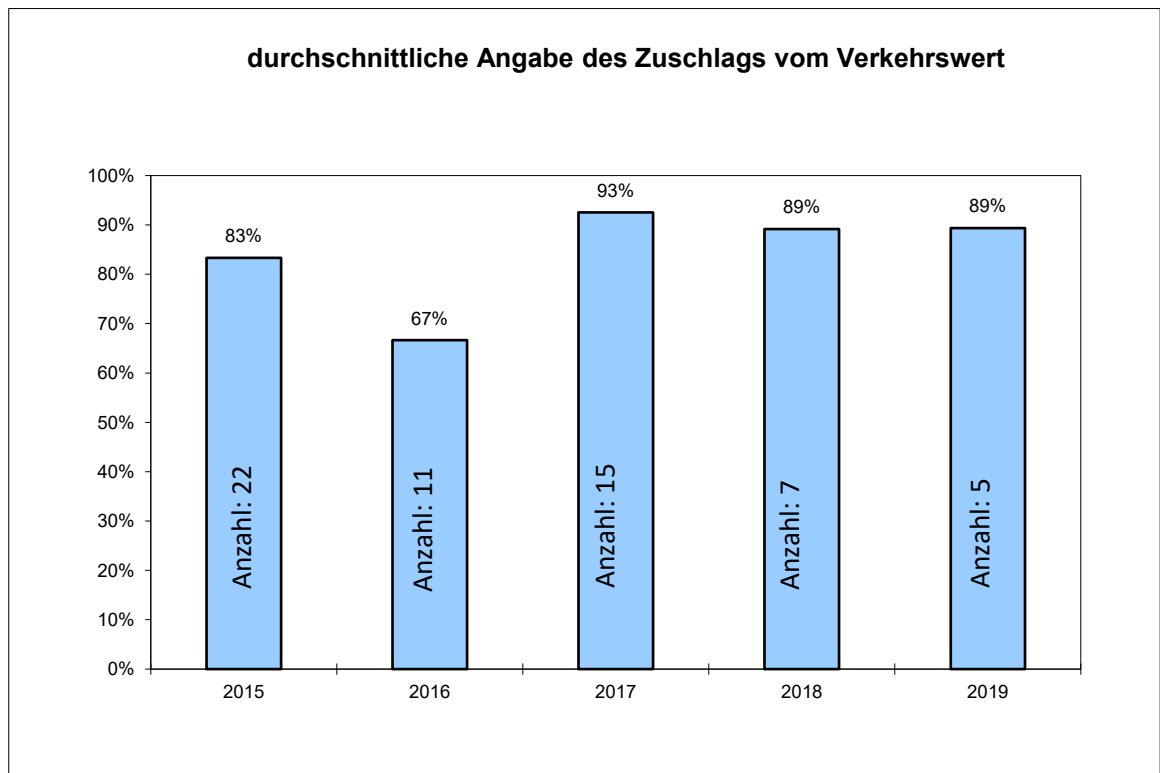


**Flächenumsatz in den Städten und Gemeinden 2019**  
- Aufteilung nach Grundstücksarten -





### 4.3 Zwangsversteigerungen von Immobilien im Kreis Paderborn



## 5 Unbebaute Grundstücke

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

Im Jahre 2019 gab es auf diesem Teilmarkt **434** (2018: 365) Erwerbsvorgänge (Kauf, Tausch, Zwangsversteigerung). Die Umsatzzahlen gliedern sich wie folgt:

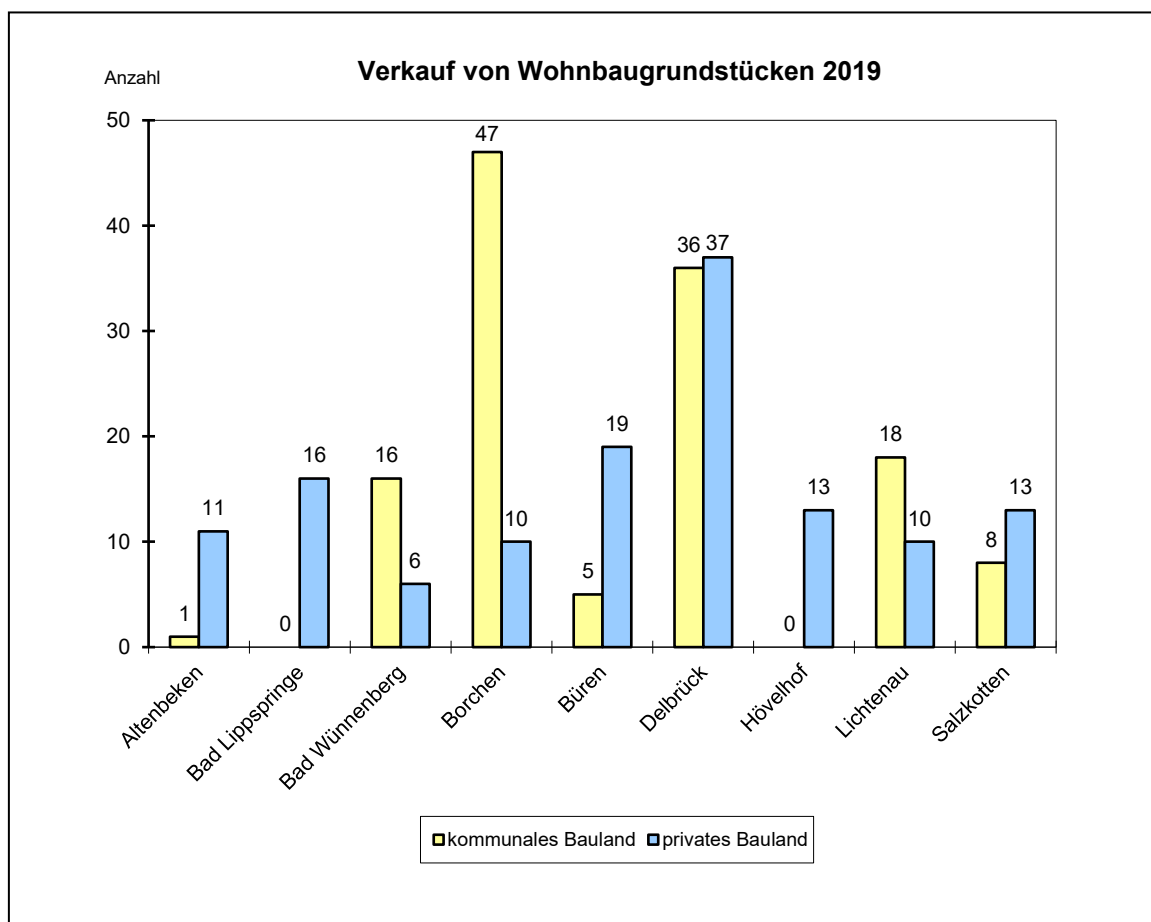
<b>Grundstücksart</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Flächensumme in 1.000 m<sup>2</sup></b>	<b>Geldsumme in Mio. €</b>
Bauflächen für individuellen Wohnungsbau	380	386	31,2
Bauflächen für Mehrfamilienhäuser	6	4	0,9
Bauflächen für geschäftliche Nutzung	1	1	0,1
Bauflächen für gewerbliche Nutzung	44	247	7,2
Betriebsgrundstücke Land- u. Forstwirtschaft	0	0	0,0
Bauflächen für sonstige Nutzung	3	5	1,0
<b>Summen</b>	<b>434</b>	<b>643</b>	<b>40,4</b>



## 5.2 Umsatz – Individueller Wohnungsbau

Im Jahre 2019 wechselten bei den Bauflächen für den **individuellen Wohnungsbau 266** (2018: 211) **selbstständig bebaubare** Objekte (200 bis 1.000 m<sup>2</sup>) den Eigentümer. Es wurden 14 Erbbaurechte begründet bzw. veräußert (2018: 10).

Stadt / Gemeinde	Anzahl der verkauften Wohnbaugrundstücke								
	von der Stadt/ Gemeinde			von Sonstigen			Summe		
	2017	2018	2019	2017	2018	2019	2017	2018	2019
Altenbeken	1	0	1	12	10	11	13	10	12
Bad Lippspringe	0	35	0	9	13	16	9	48	16
Bad Wünnenberg	16	16	16	4	4	6	20	20	22
Borchen	2	7	47	15	5	10	17	12	57
Büren	21	19	5	14	12	19	35	31	24
Delbrück	21	10	36	20	17	37	41	27	73
Hövelhof	11	1	0	12	6	13	23	7	13
Lichtenau	27	26	18	11	11	10	38	37	28
Salzkotten	17	12	8	10	7	13	27	19	21
<b>Summen</b>	116	126	131	107	85	135	223	211	266



### 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 1000 m <sup>2</sup>				
	2015	2016	2017	2018	2019
<b>Kommunales Bauland - ebf -</b>					
Kaufpreise (Min. – Max.) in €/m <sup>2</sup>	41 – 125	25 – 209	40 – 150	35 – 240	25 – 183
Ø in €/m <sup>2</sup>	91	92	88	114	93
(Anzahl)	(53)	(128)	(116)	(126)	(130)
Ø Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	665	663	651	628	627
<b>Privates Bauland (Kernbereiche) - ebp -</b>					
Kaufpreise (Min. – Max.) in €/m <sup>2</sup>	45 – 296	57 – 301	57 – 374	40 – 410	52 – 402
Ø in €/m <sup>2</sup>	158	161	200	189	233
(Anzahl)	(51)	(50)	(32)	(35)	(63)
Ø Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	600	685	688	606	653
<b>Privates Bauland (Stadt- und Ortsteile) - ebp -</b>					
Kaufpreise (Min. – Max.) in €/m <sup>2</sup>	15 – 153	23 – 206	14 – 167	29 – 143	13 – 175
Ø in €/m <sup>2</sup>	69	80	80	74	78
(Anzahl)	(43)	(43)	(48)	(39)	(46)
Ø Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	658	643	670	759	707

ebp = erschließungsbeitragspflichtig nach BauGB;

ebf = erschließungs- u. kanalanschlussbeitragsfrei nach BauGB/KAG

### 5.4 Geschosswohnungsbau

Kaufverträge über Grundstücke für den Geschosswohnungsbau wurden im Jahre 2019 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 2019 veräußerten **gewerblichen Bauflächen** waren **26** (2018: 44) **selbstständig bebaubare** Grundstücke (> 1.000 m<sup>2</sup>), die sich auf die einzelnen Städte und Gemeinden folgendermaßen verteilen:

Stadt / Gemeinde	Anzahl der verkauften gewerblichen Bauflächen				
	2015	2016	2017	2018	2019
Altenbeken	1	0	0	2	<b>0</b>
Bad Lippspringe	1	0	5	3	<b>1</b>
Bad Wünnenberg	5	2	4	4	<b>6</b>
Borchen	1	1	1	0	<b>4</b>
Büren	3	5	1	11	<b>6</b>
Delbrück	4	10	11	6	<b>1</b>
Hövelhof	2	1	5	1	<b>1</b>
Lichtenau	3	2	1	4	<b>3</b>
Salzkotten	2	1	11	13	<b>4</b>
<b>Summen</b>	22	22	39	44	<b>26</b>

## 5.6 Preisentwicklung – Gewerbliche Bauflächen

Der Anteil der kommunalen Verkäufe (Städte und Gemeinden) lag im Jahre 2019 bei rd. 54 % der Gesamtverkäufe (Vorjahr: 52 %).

Das Preisniveau (der erschließungsbeitragsfreien Grundstücke) ergab sich im Mittel zu rd. 40 €/m<sup>2</sup> (Spanne 19 – 127 €/m<sup>2</sup>) und lag damit über dem Vorjahresniveau.

## 5.7 Umsatz – Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

2019 wurden in 167 Kaufverträgen 187 Hektar land- und forstwirtschaftliche Flächen zu insg. 7,0 Mio. € veräußert. In 9 Kauffällen hat die Öffentliche Hand eine Fläche für die zukünftige Nutzung als Gemeinbedarfsfläche (Verkehrsfläche etc.) angekauft. Flächen- und Geldsummen für die verbleibenden 158 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	95	1.085	5,24
Grünland	33	233	0,65
Wechselland	5	99	0,34
Forstwirtschaft	22	433	0,67
gemischte Nutzungen	3	14	0,11
<b>Summen</b>	<b>158</b>	<b>1.864</b>	<b>7,01</b>

Von den 133 veräußerten Acker-, Grün- und Wechsellandflächen waren 27 durch Besonderheiten gekennzeichnet bzw. kleiner als 2.500 m<sup>2</sup>. Die verbleibenden 106 Kauffälle verteilen sich auf die Städte und Gemeinden folgendermaßen:

Stadt / Gemeinde	Acker-, Grün- u. Wechselland, gemischte Nutzungen Flächen ≥ 2.500 m <sup>2</sup>				
	2015	2016	2017	2018	2019
Altenbeken	8	6	8	5	7
Bad Lippspringe	2	5	1	2	6
Bad Wünnenberg	18	25	27	21	17
Borchen	6	12	6	13	9
Büren	16	24	22	26	21
Delbrück	12	15	15	3	10
Hövelhof	1	6	0	2	5
Lichtenau	24	23	14	28	16
Salzkotten	29	15	27	24	15
<b>Summen</b>	<b>116</b>	<b>131</b>	<b>120</b>	<b>124</b>	<b>106</b>

Bei 45 % dieser Grundstücke lag im Jahre 2019 die Flächengröße zwischen 5.000 m<sup>2</sup> und 15.000 m<sup>2</sup>, bei 27 % über 15.000 m<sup>2</sup>.

## 5.8 Preisentwicklung – Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Die landwirtschaftlichen Grundstückspreise sind im Jahre 2019 gegenüber 2018 im Durchschnitt um 10 % gestiegen. Der für **Ackerland** im Jahre 2019 durchschnittlich gezahlte Kaufpreis lag bei rd. **4,60 €/m<sup>2</sup>** (lageabhängig).

Die Preise für **Grünland** (Dauergrünland) liegen um 10 bis 50 % (im Durchschnitt um 25 - 35 %) unter dem vergleichbaren Wert für Ackerland. Der für **Grünland** im Jahre 2019 durchschnittlich gezahlte Kaufpreis lag bei rd. **2,75 €/m<sup>2</sup>** (lageabhängig).

Der Durchschnittspreis für **forstwirtschaftliche Flächen** lag in den Jahren 2017 - 2019 (28 Kauffälle) bei rd. 1,80 €/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 mit einer Spanne von **0,40 €/m<sup>2</sup> - 0,60 €/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 2005 bis 2019 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>	35 (Spanne 25 – 50)
<b>Rohbauland</b>	90 (Spanne 70 – 100)

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

## 6. Bebaute Grundstücke

### 6.1 Umsatz - Bebaute Grundstücke

Im Jahre 2019 gab es auf diesem Teilmarkt (Neubauten und gebrauchte Objekte) 988 Erwerbsvorgänge (2018: 910).

Gebäudeart	Anzahl	Flächensumme * (1.000 m <sup>2</sup> )	Geldsumme * (100 T€)
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	402	390	977
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften	113	41	278
Mehrfamilienhäuser	25	20	90
Wohn- u. Geschäftshäuser Bürogebäude	21	39	95
Wochenendhäuser	32	21	17
Bauernhäuser	23	127	51
Sonstige Gebäude	31	217	149
<b>Summen</b>	<b>647</b>	<b>855</b>	<b>1.657</b>

Wohnungseigentum – Erstverkauf (Neubau)	124		259
Wohnungseigentum – Weiterverkauf	178		230
Wohnungseigentum – Umwandlung	3		6
Teileigentum	36		23
<b>Summen</b>	<b>341</b>		<b>517</b>

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

Davon entfielen 820 (rd. 83 %) auf den individuellen Wohnungsbau inkl. Wohnungseigentum, die sich auf die Städte und Gemeinden folgendermaßen verteilen:

Stadt / Gemeinde	Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften					Wohnungseigentum				
	2015	2016	2017	2018	2019	2015	2016	2017	2018	2019
Altenbeken	41	46	41	40	<b>45</b>	1	3	2	1	<b>0</b>
Bad Lippspringe	48	58	36	47	<b>53</b>	78	82	57	77	<b>84</b>
Bad Wünnenberg	38	31	32	42	<b>32</b>	7	4	2	10	<b>1</b>
Borchen	39	48	44	52	<b>41</b>	8	7	17	9	<b>11</b>
Büren	74	74	64	85	<b>80</b>	21	22	13	24	<b>33</b>
Delbrück	64	68	83	79	<b>91</b>	33	35	47	37	<b>67</b>
Hövelhof	30	44	37	39	<b>42</b>	34	31	24	56	<b>76</b>
Lichtenau	40	37	32	49	<b>43</b>	2	4	7	3	<b>3</b>
Salzkotten	74	64	80	72	<b>88</b>	21	19	23	27	<b>30</b>
<b>Summen</b>	<b>448</b>	<b>470</b>	<b>449</b>	<b>505</b>	<b>515</b>	<b>205</b>	<b>207</b>	<b>192</b>	<b>244</b>	<b>305</b>

## 6.2 Preisentwicklung - Bebaute Grundstücke

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

### Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

(Grundstücksfläche 200 bis 1.000 m<sup>2</sup>, dem Alter entsprechender normaler Zustand, keine ungewöhnlichen Verhältnisse)

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

Baujahre: 1970-1989

	2015	2016	2017	2018	2019
Ø Kaufpreis (€)	231.000	260.000	254.000	275.000	316.000
Ø Bodenwertanteil (€)	94.000	100.000	118.000	136.000	135.000
Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	158	175	161	160	163
Ø Baujahr	1979	1979	1979	1978	1980
Anzahl der Kauffälle	17	20	17	25	20
Ø KP/ WF (€/m <sup>2</sup> )	<b>1.500</b>	<b>1.500</b>	<b>1.640</b>	<b>1.820</b>	<b>2.000</b>

Baujahre: 1990-2009

	2015	2016	2017	2018	2019
Ø Kaufpreis (€)	289.000	375.000	330.000	344.000	370.000
Ø Bodenwertanteil (€)	88.000	106.000	94.000	108.000	111.000
Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	161	172	161	153	159
Ø Baujahr	2000	2001	1999	1999	1999
Anzahl der Kauffälle	12	20	18	14	17
Ø KP/ WF (€/m <sup>2</sup> )	<b>1.830</b>	<b>2.180</b>	<b>2.080</b>	<b>2.270</b>	<b>2.400</b>

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

Baujahre: 1970-1989

	2015	2016	2017	2018	2019
Ø Kaufpreis (€)	168.000	174.000	204.000	198.000	223.000
Ø Bodenwertanteil (€)	49.000	52.000	52.000	60.000	62.000
Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	168	157	182	174	167
Ø Baujahr	1979	1979	1979	1978	1979
Anzahl der Kauffälle	43	23	32	37	52
Ø KP/ WF (€/m <sup>2</sup> )	<b>1.030</b>	<b>1.130</b>	<b>1.150</b>	<b>1.180</b>	<b>1.370</b>

Baujahre: 1990-2009

	2015	2016	2017	2018	2019
Ø Kaufpreis (€)	211.000	241.000	292.000	272.000	302.000
Ø Bodenwertanteil (€)	47.000	49.000	56.000	57.000	62.000
Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	158	161	167	156	162
Ø Baujahr	2000	1999	2001	1999	2000
Anzahl der Kauffälle	40	36	39	37	42
Ø KP/ WF (€/m <sup>2</sup> )	<b>1.380</b>	<b>1.520</b>	<b>1.790</b>	<b>1.790</b>	<b>1.900</b>

### Doppelhaushälften, Reihenhäuser

(Grundstücksfläche 200 bis 1000 m<sup>2</sup>, dem Alter entsprechender normaler Zustand, keine ungewöhnlichen Verhältnisse)

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

Baujahre: 1970-1989

	2015	2016	2017	2018	2019
Ø Kaufpreis (€)	188.000	188.000	228.000	253.000	222.000
Ø Bodenwertanteil (€)	63.000	59.000	62.000	81.000	63.000
Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	124	134	132	130	126
Ø Baujahr	1983	1979	1981	1984	1982
Anzahl der Kauffälle	7	5	7	9	6
Ø KP/ WF (€/m <sup>2</sup> )	<b>1.540</b>	<b>1.440</b>	<b>1.730</b>	<b>1.950</b>	<b>1.780</b>

Baujahre: 1990-2009

	2015	2016	2017	2018	2019
Ø Kaufpreis (€)	233.000	240.000	262.000	254.000	263.000
Ø Bodenwertanteil (€)	63.000	55.000	67.000	59.000	67.000
Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	135	129	132	133	135
Ø Baujahr	2000	2001	2001	1999	1999
Anzahl der Kauffälle	25	26	18	29	29
Ø KP/ WF (€/m <sup>2</sup> )	<b>1.750</b>	<b>1.890</b>	<b>2.010</b>	<b>1.930</b>	<b>1.930</b>



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

In Lage 2 (Kernorte von Altenbeken, Lichtenau, Büren, Bad Wünnenberg, Ortsteile im Kreisgebiet) lagen mit den Baujahren 1970 – 1989 keine ausreichende Anzahl auswertbarer Kauffälle vor.

Baujahre: 1990-2009

	2015	2016	2017	2018	2019
Ø Kaufpreis (€)	195.000	188.000	213.000	231.000	246.000
Ø Bodenwertanteil (€)	36.000	38.000	36.000	35.000	42.000
Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	124	138	122	138	136
Ø Baujahr	1999	1999	1998	1997	1996
Anzahl der Kauffälle	13	17	19	13	16
Ø KP/ WF (€/m <sup>2</sup> )	<b>1.580</b>	<b>1.470</b>	<b>1.790</b>	<b>1.740</b>	<b>1.830</b>

**Durchschnittspreise von Ein- u. Zweifamilienhäusern ab Baujahr 1970**

(Grundstücksfläche 200 bis 1000 m<sup>2</sup>)

Stadt / Gemeinde	Anzahl	Ø Fläche (m <sup>2</sup> )	Ø Baujahr	Ø WF	Ø Kaufpreis
Altenbeken	22	586	1992	154	247.000 €
Bad Lippspringe	33	400	1993	154	297.000 €
Bad Wünnenberg	15	680	1988	161	192.000 €
Borchen	26	538	1995	159	312.000 €
Büren	33	617	1991	163	218.000 €
Delbrück	59	498	1999	156	301.000 €
Hövelhof	19	533	1998	141	291.000 €
Lichtenau	19	671	1987	156	219.000 €
Salzkotten	46	642	1989	161	294.000 €
<b>Summe/ Durchschnitt</b>	<b>272</b>	<b>574</b>	<b>1992</b>	<b>156</b>	<b>263.000 €</b>

## 7. Preisentwicklung - Wohnungseigentum

### Eigentumswohnungen – Erstverkauf (Neubau)

(50 – 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche, bis max. 15 Wohneinheiten, einschl. Außenstellplatz u. Bodenwertanteil, ohne Eigentumswohnungen in Seniorenresidenzen, keine ungewöhnlichen Verhältnisse)

#### Lage 1: (Kernorte von Bad Lippspringe, Hövelhof, Delbrück, Salzkotten, Borchen)

	2015	2016	2017	2018	2019
Ø Kaufpreis (€)	186.000	220.000	208.000	219.000	231.000
Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	82	87	84	81	78
Ø Baujahr	Neubau	Neubau	Neubau	Neubau	Neubau
Anzahl der Kauffälle	45	44	34	39	52
Ø KP/ WF (€/m <sup>2</sup> )	<b>2.270</b>	<b>2.530</b>	<b>2.480</b>	<b>2.700</b>	<b>2.950</b>

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

In Lage 2 (Kernorte von Altenbeken, Lichtenau, Büren, Bad Wünnenberg, Ortsteile im Kreisgebiet) lagen bei den Erstverkäufen (Neubauten) keine ausreichende Anzahl auswertbarer Kauffälle vor.

### Eigentumswohnungen – Weiterverkäufe

(50 – 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche, bis max. 15 Wohneinheiten, einschl. Außenstellplatz u. Bodenwertanteil, ohne Eigentumswohnungen in Seniorenresidenzen, dem Alter entsprechender normaler Zustand, keine ungewöhnlichen Verhältnisse)

#### Lage 1: (Kernorte von Bad Lippspringe, Hövelhof, Delbrück, Salzkotten, Borchen)

Baujahre: 1970-1989

	2015	2016	2017	2018	2019
Ø Kaufpreis (€)	78.000	86.000	112.000	102.000	118.000
Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	71	72	77	75	76
Ø Baujahr	1983	1981	1977	1981	1981
Anzahl der Kauffälle	18	17	15	23	22
Ø KP/ WF (€/m <sup>2</sup> )	<b>1.120</b>	<b>1.210</b>	<b>1.440</b>	<b>1.340</b>	<b>1.530</b>

Baujahre: 1990-2009

	2015	2016	2017	2018	2019
Ø Kaufpreis (€)	106.000	135.000	132.000	128.000	142.000
Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	75	77	80	75	77
Ø Baujahr	1996	1999	1996	1995	1996
Anzahl der Kauffälle	41	28	40	28	47
Ø KP/ WF (€/m <sup>2</sup> )	<b>1.420</b>	<b>1.760</b>	<b>1.640</b>	<b>1.700</b>	<b>1.800</b>

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

In Lage 2 (Kernorte von Altenbeken, Lichtenau, Büren, Bad Wünnenberg, Ortsteile im Kreisgebiet) lagen mit den Baujahren 1970 – 1989 keine ausreichende Anzahl auswertbarer Kauffälle vor.

Baujahre: 1990-2009

	2015	2016	2017	2018	2019
Ø Kaufpreis (€)	96.000	79.000	85.000	100.000	82.000
Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	85	74	78	78	72
Ø Baujahr	1998	1997	1996	1997	1997
Anzahl der Kauffälle	8	7	6	12	8
Ø KP/ WF (€/m <sup>2</sup> )	<b>1.120</b>	<b>1.040</b>	<b>1.080</b>	<b>1.270</b>	<b>1.120</b>

**Preisentwicklung Weiterverkauf Wohnungseigentum 2000 – 2019**

(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
2015	93	<b>96.000</b>	<b>1.260</b>	1991	24	76
2016	80	<b>99.000</b>	<b>1.315</b>	1992	24	75
2017	88	<b>118.000</b>	<b>1.490</b>	1992	25	78
2018	94	<b>109.000</b>	<b>1.440</b>	1991	27	75
2019	109	<b>128.000</b>	<b>1.630</b>	1992	27	77

## 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 lagetypische Grundstück unbebaut ist, während die Umgebung eine tatsächlich vorhandene Bebauung aufweist.

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

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

Die Richtwerte für Bauland beziehen sich **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.

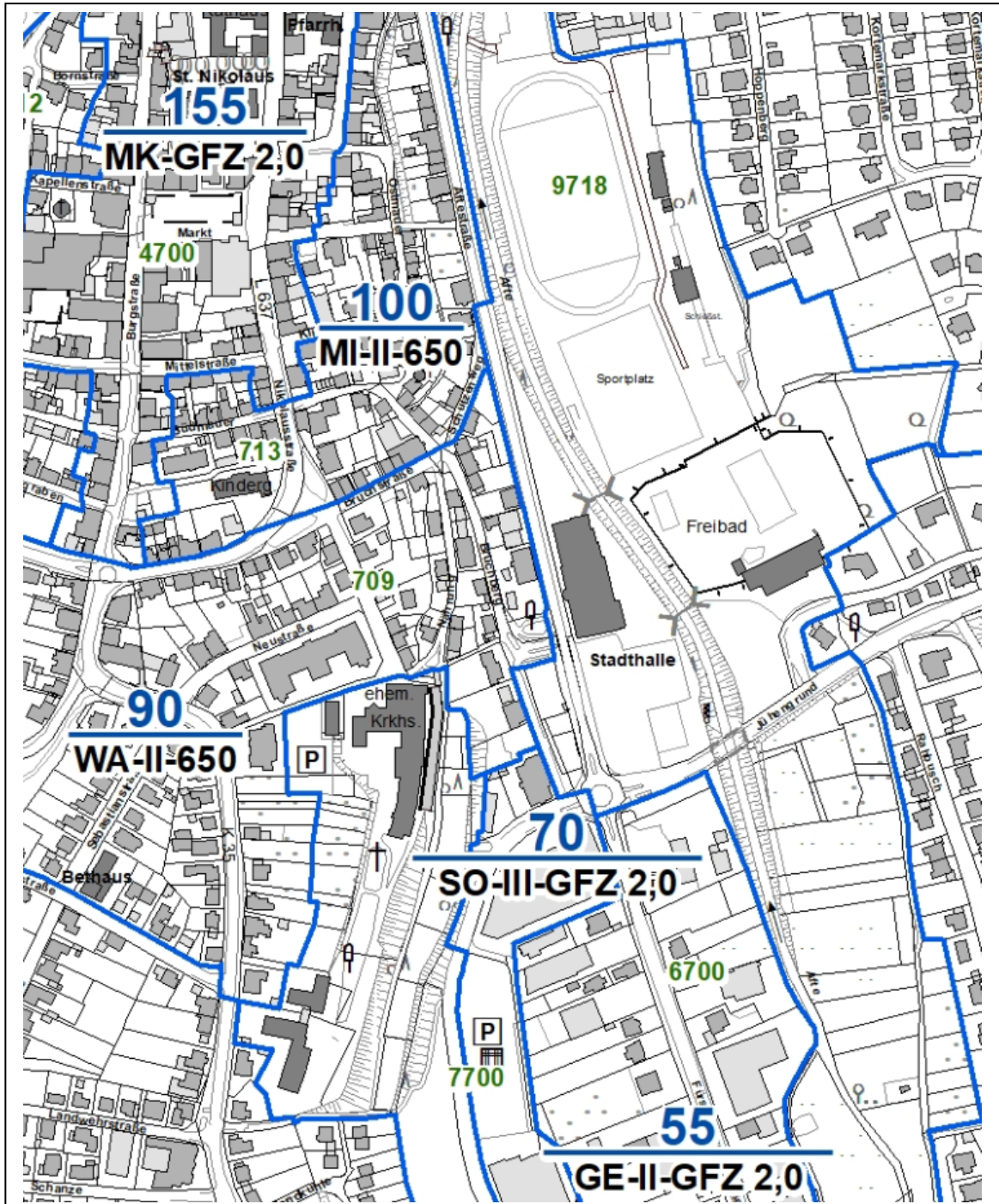
Im Jahre 2010 wurden erstmals **Bodenrichtwerte für Wohngrundstücke im Außenbereich** ermittelt. Diese Bodenrichtwerte gelten für bebaute Grundstücke mit Wohnbebauung, die i.d.R. Bestandschutz genießen.

Die Bodenrichtwerte zum Stichtag **01.01.2020** sind vom Gutachterausschuss gemäß § 11 GAVO NRW am 17.02.2020 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)

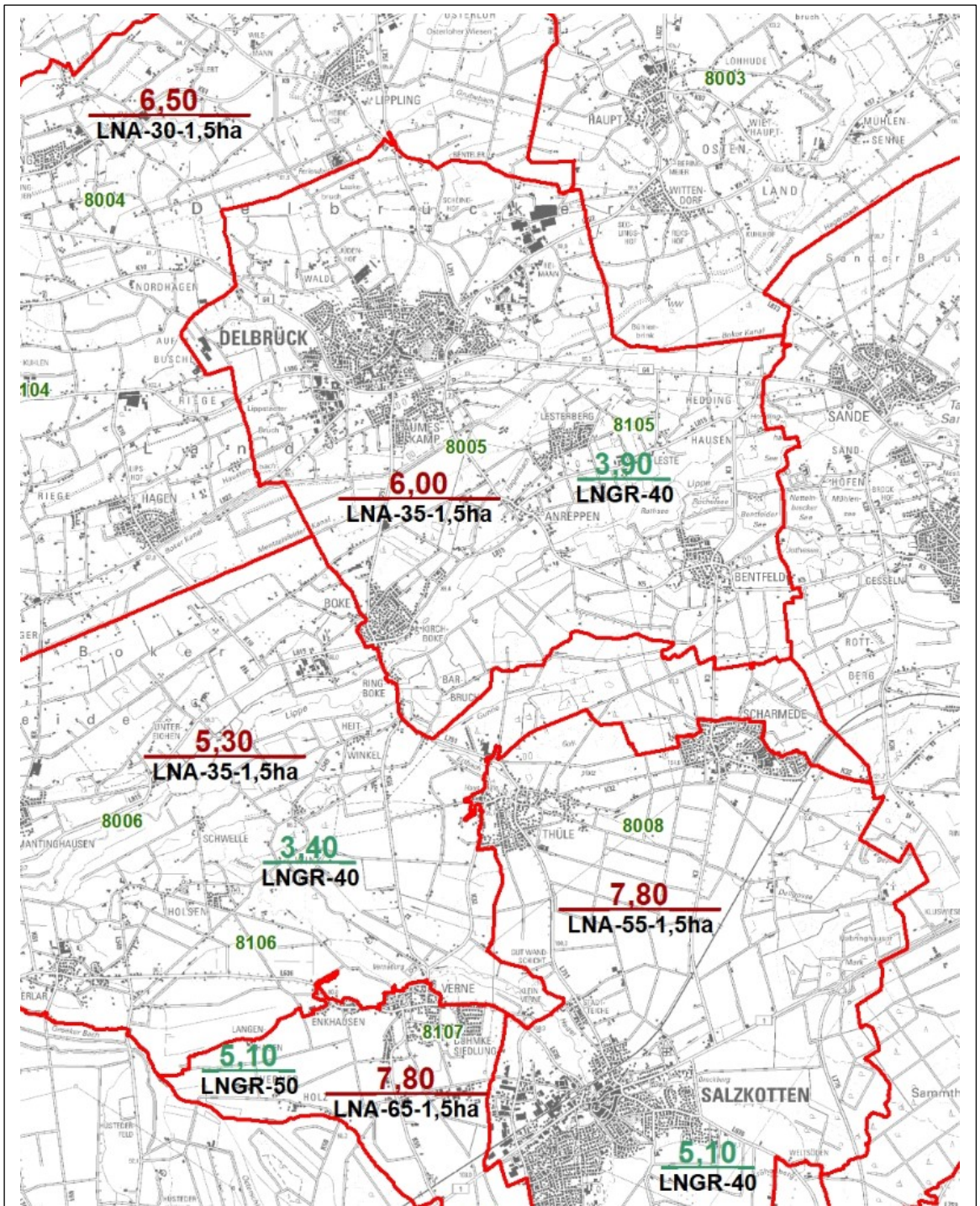
Auszug aus einer Bodenrichtwertkarte für **Bauflächen** - Stichtag **01.01.2020**



<b>90</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 **01.01.2020**



Zeichenerklärung (LN = Landwirtschaftliche Fläche)

$$\frac{6,00}{\text{LNA-35-1,5 ha}} = \frac{\text{Bodenrichtwert (€/m}^2\text{)}}{\varnothing \text{ Ackerzahl der Zone - Größe d. Richtwertgrundstücks}}$$

$$\frac{3,90}{\text{LNGR-40}} = \frac{\text{Bodenrichtwert (€/m}^2\text{)}}{\varnothing \text{ Grünlandzahl der Zone}}$$

$$8005 = \text{Nummer der Zone}$$

## 8.2 Übersicht über gebietstypische Bodenrichtwerte

Eine Auswahl von Bodenrichtwerten zum Stichtag **01.01.2020** 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>3,60</b>	
- Altenbeken	130	110	80					2,60	
- Buke		100	90		30				
- Schwaney		110							
<b>Bad Lippspringe</b>	310	265	225	65	55		5,30	4,50	
							3,40	2,90	
<b>Bad Wünnenberg</b>								3,50	
- Bad Wünnenberg	105	85	65		30			2,50	
- Bleiwäsche		45							
- Fürstenberg		75			30				
- Haaren		75		30	25				
- Helmern		60							
- Leiberg		60			30				
<b>Borchen</b>							5,00	4,00	
- Nordborchen/ Kirchborchen	240	230	210		70		3,30	2,70	
- Alfien		145			24				
- Dörenhagen		150	100						
- Etteln		95							
<b>Büren</b>							4,50	3,90	
- Büren	110	90	70	55	45	25	2,90	2,70	
- Ahden		65			35	24			
- Barkhausen		35							
- Brenken		70	55						
- Harth		45							
- Hegensdorf		45							
- Siddinghausen		50							
- Steinhausen		85			35				
- Weilberg		45							
- Weine		50							
- Wewelsburg		95	70		30				
** = einschl. Kanal- und Wasseranschlussbeitrag						* = Verkäufe Stadt/Gemeinde			

Stadt / Gemeinde - Stadtteil / Ortsteil	Wohnbauland			Gewerbebauland			Ackerland Grünland		
	Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup> - erschließungsbeitragsfrei - kanalanschlussbeitragsfrei L A G E			Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup> - erschließungsbeitragsfrei - kanalanschlussbeitragsfrei L A G E			Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup> L A G E		
	gute	mittel	mäßig	gute	mittel	mäßig	gute	mittel	mäßig
<b>Delbrück</b>							<b>6,50</b>	<b>6,00</b>	<b>5,00</b>
- Delbrück	<b>310</b>	<b>275</b>	<b>230</b>	<b>45</b>	<b>30</b>		<b>4,20</b>	<b>3,90</b>	<b>3,30</b>
- Anreppen		<b>125</b>	<b>90</b>						
- Bentfeld		<b>145</b>	<b>90</b>		<b>28</b>				
- Boke		<b>145</b>	<b>90</b>		<b>30</b>				
- Hagen		<b>110</b>	<b>70</b>		<b>30</b>				
- Ostenland		<b>130</b>			<b>30</b>				
- Westenholz		<b>150</b>			<b>30</b>				
- Lippling		<b>120</b>			<b>30</b>				
- Schöning		<b>95</b>	<b>60</b>						
- Steinhorst		<b>110</b>	<b>100</b>						
<b>Hövelhof</b>								<b>5,00</b>	
- Hövelhof	<b>270</b>	<b>245</b>	<b>215</b>	<b>60</b>	<b>40</b>			<b>3,30</b>	
- Hövelriege		<b>105</b>							
- Riege		<b>115</b>							
- Espeln		<b>90</b>	<b>70</b>						
- Klausheide		<b>95</b>							
<b>Lichtenau</b>							<b>4,20</b>	<b>3,00</b>	<b>2,20</b>
- Lichtenau	<b>115</b>	<b>105</b>	<b>95</b>		<b>35</b>		<b>2,70</b>	<b>2,30</b>	<b>1,70</b>
- Asseln		<b>45</b>							
- Atteln		<b>65</b>			<b>19**/**</b>				
- Blankenrode		<b>40</b>							
- Dalheim		<b>45</b>							
- Ebbinghausen		<b>35</b>							
- Grundsteinheim		<b>65</b>							
- Hakenberg		<b>40</b>							
- Henglarn		<b>75</b>							
- Herbram		<b>70</b>	<b>50</b>						
- Holtheim		<b>65</b>							
- Husen		<b>60</b>							
- Iggenhausen		<b>45</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>7,80</b>	<b>4,70</b>	
- Salzkotten	<b>230</b>	<b>215</b>	<b>195</b>	<b>55</b>	<b>35</b>	<b>30*/**</b>	<b>5,10</b>	<b>3,10</b>	
- Mantinghausen		<b>75</b>			<b>24</b>				
- Niederntudorf		<b>100</b>	<b>80</b>		<b>28</b>				
- Oberntudorf		<b>90</b>			<b>28</b>				
- Scharmede		<b>160</b>			<b>35</b>				
- Schwelle		<b>65</b>							
- Thüle	<b>135</b>	<b>120</b>	<b>90</b>		<b>30</b>				
- Upsprunge		<b>190</b>	<b>170</b>						
- Verlar		<b>65</b>			<b>28</b>				
- Verne		<b>105</b>	<b>80</b>						
** = 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. 17,5 bis 25 €/m<sup>2</sup>**. In Neubaugebieten liegen die Erschließungskosten z.T. deutlich darüber.

Die Erschließungskosten in den Gewerbe- bzw. Industriegebieten liegen zwischen **ca. 10 und 20 €/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	<b>55</b>
	Ortsteile	<b>45</b>
<b>Bad Lippspringe</b>		<b>115</b>
<b>Bad Wünnenberg</b>	Kernbereich	<b>40</b>
	Stadtteile	<b>30</b>
<b>Borchen</b>	Kernbereich (Nord-/Kirchborchen)	<b>105</b>
	Ortsteile	<b>60</b>
<b>Büren</b>	Kernbereich	<b>40</b>
	Stadtteile	<b>30</b>
<b>Delbrück</b>	Kernbereich	<b>115</b>
	Stadtteile	<b>60</b>
<b>Hövelhof</b>	Kernbereich	<b>100</b>
	Ortsteile	<b>50</b>
<b>Lichtenau</b>	Kernbereich	<b>40</b>
	Stadtteile	<b>30</b>
<b>Salzkotten</b>	Kernbereich	<b>90</b>
	Stadtteile	<b>50</b>

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 abgabefrei nach KAG
<i>Grundstücksfläche</i>	<b>1.000 m<sup>2</sup></b>

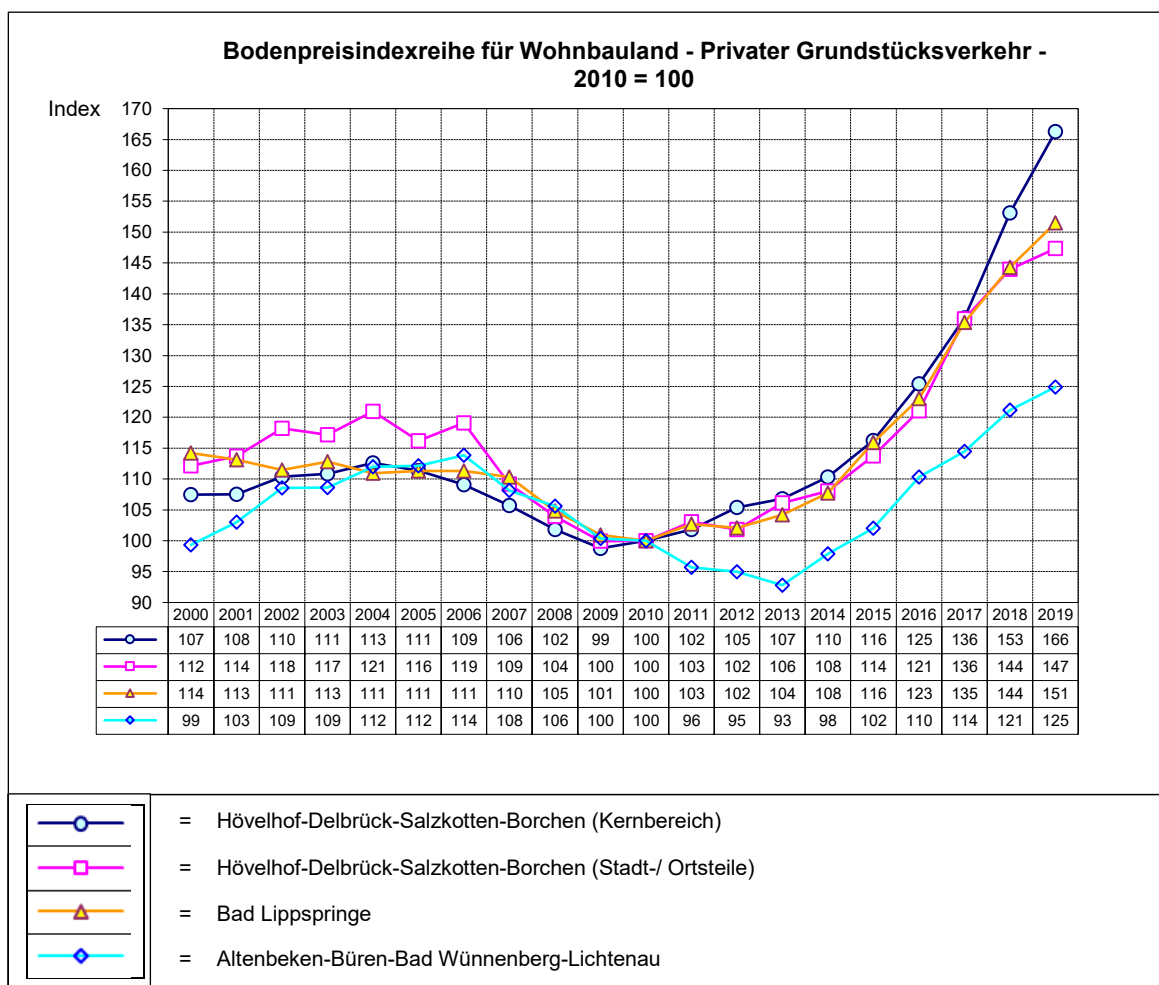
## 9. Für die Wertermittlung erforderliche Daten

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.

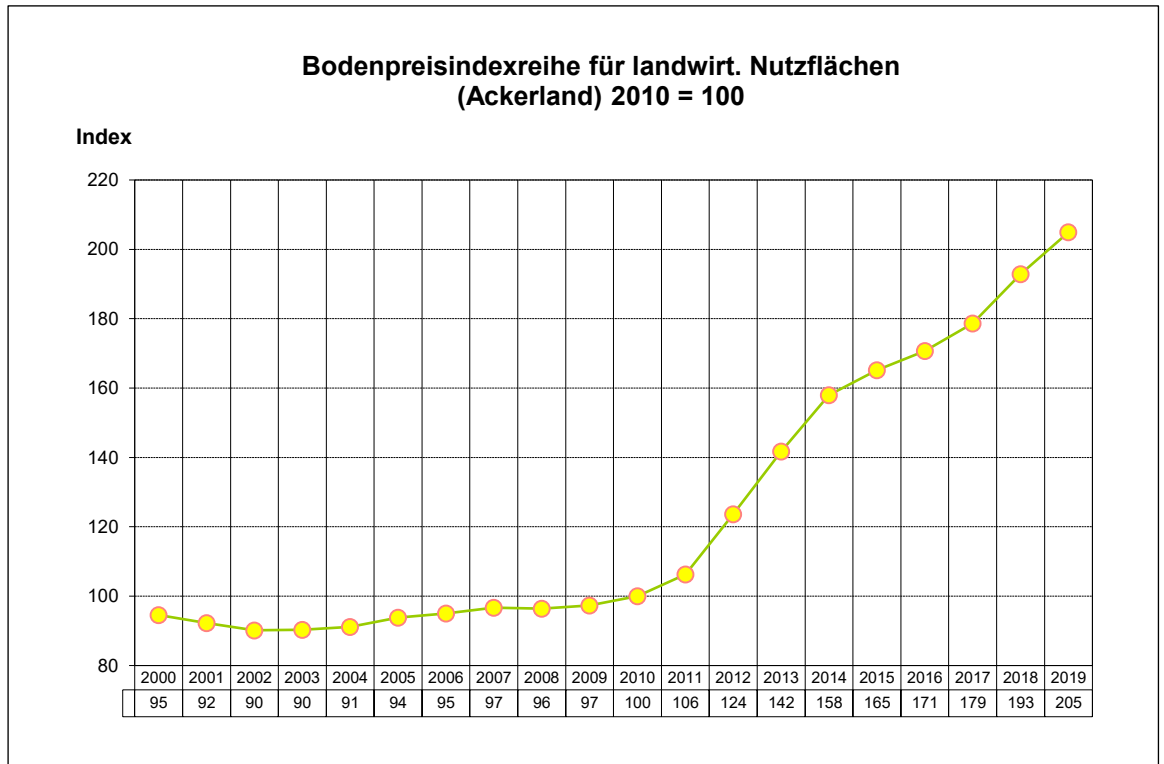
Für die Ermittlung von Grundstückswerten kommen das **Sachwertverfahren**, das **Ertragswertverfahren** und das **Vergleichswertverfahren** zur Anwendung. Für alle Verfahren ist die Ableitung und Anwendung dieser Daten erforderlich.

### 9.1 Bodenpreisindexreihen

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



### 9.1.2 Bodenpreisindexreihe für Ackerland (auf 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 Größenanpassung für Wohnbauland (§ 12 ImmoWertV)

Der Bodenrichtwert für Wohnbauflächen bezieht sich i. d. R. auf ein regelmäßig zugeschnittenes Grundstück mit einer Größe von 200 bis 1.000 m<sup>2</sup>. Anpassungen bzgl. des Zuschnitts, der Baulandausnutzung, etc. sind sachverständig vorzunehmen. Für Grundstücke mit einer Größe von 1.000 bis 1.500 m<sup>2</sup> wurde für die Übergröße (> 1.000 m<sup>2</sup>) **im Mittel 40 %** des zugehörigen erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwerts gezahlt (Durchschnittswert aus 91 Kauffällen mit einer mittleren Größe von 1.181 m<sup>2</sup>).

## 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> )	Korrektur- faktor
7.500	0,96
10.000	0,98
15.000	1,00
ab 20.000	1,05

- \* Weicht die Fläche eines Grundstücks von der Fläche des Richtwertgrundstücks (15.000 m<sup>2</sup>) ab, so ist bei kleineren und größeren Flächen der Korrekturfaktor anzubringen, um den Bodenwert zu ermitteln.  
Bei Grundstücksflächen von 1.000 bis 5.000 m<sup>2</sup> sind i.d.R. Abschläge von 10 – 15 v.H. anzubringen.

Zwischenwerte der Tabelle können durch Interpolation entnommen werden.

### Beispiel:

Zu bewertendes Grundstück: 30.000 m<sup>2</sup>

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

Richtwert: 4,50 €/m<sup>2</sup>

### Wertermittlung

30.000 m<sup>2</sup> x 4,50 €/m<sup>2</sup> x 1,05 = **141.750 €**

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

### 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 (aus Kauffällen der Jahre 2018/ 2019)</b> <b>(§ 14 ImmoWertV)</b>		
	<b>Objekt</b>	<b>Mittelwerte mit Standardabweichung in %</b>
1	<b>freistehende Einfamilienhäuser</b>	<b>1,40 ± 0,7</b>
2	<b>freistehende Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung</b>	<b>1,90 ± 0,7</b>
3	<b>Doppelhaushälften, Reihenhäuser</b>	<b>1,90 ± 0,7</b>
4	<b>Zweifamilienhäuser</b>	<b>2,00 ± 0,8</b>
5	<b>Dreifamilienhäuser</b>	<b>2,80 ± 1,0</b>
6	<b>Mehrfamilienhäuser</b>	<b>3,20 ± 1,0</b>
7	<b>Eigentumswohnungen</b> - <b>Erstverkauf (Neubau)</b> - <b>Weiterverkauf (bis 15 WE) – Vermietung unbekannt</b> - <b>Weiterverkauf (bis 15 WE) – Vermietung bekannt</b>	<b>1,90 ± 0,4</b> <b>2,40 ± 0,8</b> <b>3,00 ± 0,9</b>
8	<b>gewerblich genutzte Objekte</b>	<b>4,50 ± 2,5</b>

Der Berechnung der Liegenschaftszinssätze wurden im Wesentlichen Mietansätze der Mietwertübersicht 01.01.2019 (Ziffer 11 des Grundstücksmarktberichtes 2019) 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

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

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

### 9.4.1 Gebäudefaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

<b>Gebäudefaktoren* (§ 13 ImmoWertV)</b> <b>für gebrauchte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</b>		
<b>Brutto-Grundfläche / Wohnfläche</b>	<b>395 m<sup>2</sup> BGF</b>	<b>170 m<sup>2</sup> WF</b>
<b>Baujahr</b>	<b>€/m<sup>2</sup> BGF</b>	<b>€/m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>
<b>1970</b>	<b>325</b>	<b>900</b>
<b>1975</b>	<b>375</b>	<b>1.000</b>
<b>1980</b>	<b>425</b>	<b>1.100</b>
<b>1985</b>	<b>500</b>	<b>1.200</b>
<b>1990</b>	<b>575</b>	<b>1.300</b>
<b>1995</b>	<b>650</b>	<b>1.400</b>
<b>2000</b>	<b>725</b>	<b>1.500</b>
<b>2005</b>	<b>800</b>	<b>1.675</b>
<b>2010</b>	<b>875</b>	<b>1.850</b>

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

#### **Beispiel:**

Bewertungsobjekt	:	Freistehendes Einfamilienhaus
Baujahr	:	1990
BGF	:	395 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	:	170 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	:	650 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert	:	200 €/m <sup>2</sup> (erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei)

#### **Wertermittlung (Verkehrswert):**

BGF: 395 m <sup>2</sup> x 575 €/m <sup>2</sup> + 650 m <sup>2</sup> x 200 €/m <sup>2</sup>	=	357.125 €	oder
WF: 170 m <sup>2</sup> x 1.300 €/m <sup>2</sup> + 650 m <sup>2</sup> x 200 €/m <sup>2</sup>	=	351.000 €	

### 9.4.2 Gebäudefaktoren für gebrauchte Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Gebäudefaktoren* (§ 13 ImmoWertV) für gebrauchte Doppelhaushälften und Reihenhäuser		
Brutto-Grundfläche / Wohnfläche	290 m <sup>2</sup> BGF	135 m <sup>2</sup> WF
Baujahr	€/m <sup>2</sup> BGF	€/m <sup>2</sup> Wohnfläche
1980	525	1.250
1985	575	1.300
1990	625	1.375
1995	675	1.450
2000	750	1.600
2005	875	1.800

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

**Beispiel:**

Bewertungsobjekt : Doppelhaushälfte  
 Baujahr : 1990  
 BGF : 290 m<sup>2</sup>  
 Wohnfläche : 135 m<sup>2</sup>  
 Grundstücksgröße : 350 m<sup>2</sup>  
 Bodenrichtwert : 200 €/m<sup>2</sup> (erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei)

**Wertermittlung (Verkehrswert):**

290 m<sup>2</sup> x 625 €/m<sup>2</sup> + 350 m<sup>2</sup> x 200 €/m<sup>2</sup> = 251.250 € oder  
 135 m<sup>2</sup> x 1.375 €/m<sup>2</sup> + 350 m<sup>2</sup> x 200 €/m<sup>2</sup> = 255.625 €

### 9.4.3 Gebäudefaktoren für Eigentumswohnungen

Gebäudefaktoren* (§ 13 ImmoWertV) für Eigentumswohnungen in €/m <sup>2</sup> - (einschl. Außenstellplatz u. Bodenwertanteil) -							
Lage - Kernbereich	Alter in Jahren						
	Neubau	5	10	15	20	25	30 und älter
Bad Lippspringe, Delbrück, Hövelhof, Salzkotten, Borchen	2.950 + 250	2.650 + 300	2.400 + 300	2.150 + 300	1.900 + 300	1.700 + 300	1.550 + 250
Altenbeken, Lichtenau, Büren, Bad Wünnenberg, Ortsteile im Kreisgebiet					1.150 + 150		950 + 200

\* 50 – 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche, bis max. 15 Wohneinheiten, einschl. Außenstellplatz u. Bodenwertanteil, ohne Eigentumswohnungen in Seniorenresidenzen, dem Alter entsprechender normaler Zustand, keine ungewöhnlichen Verhältnisse. Lage sowie Ausstattungsunterschiede, Wohnungsgröße und Zuschnitt sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.



## 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 (aus Kauffällen der Jahre 2018/ 2019)	
Objektart	Faktor
freistehende Einfamilienhäuser	28,0 ± 7,0
freistehende Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	23,0 ± 6,0
Doppelhaushälften, Reihenhäuser	27,5 ± 5,5
Zweifamilienhäuser	23,0 ± 5,0
Dreifamilienhäuser	18,0 ± 4,0
Mehrfamilienhäuser	17,5 ± 5,0
Eigentumswohnungen	
- Erstverkauf	33,0 ± 4,0
- Weiterverkäufe	
(bis 15 WE) – Vermietung unbekannt	23,0 ± 5,0
(bis 15 WE) – Vermietung bekannt	21,0 ± 5,0
Gewerbeobjekte	14,5 ± 6,0

### Beispiel: Doppelhaushälfte

Monatliche Nettokaltmiete: 750 €

Verkehrswert:  $750 \text{ €} \times 12 \times 27,5 = 247.500 \text{ €}$

## 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 Ein- und Zweifamilienhäuser  
- 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 Ein- und Zweifamilienhäuser, Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre</b>					
<b>Vorläufiger Sachwert in €</b> - inkl. Bodenwert -	<b>Lagewert (Bodenwert in €/m<sup>2</sup>)</b> - inkl. Erschließungskosten u. Kanalanschlussbeitrag -				
	50	100	150	200	250
100.000	0,97				
150.000	0,93	0,98			
200.000	0,89	0,94	0,98	1,01	1,04
250.000	0,86	0,91	0,95	0,98	1,01
300.000	0,83	0,88	0,92	0,95	0,98
350.000	0,81	0,85	0,89	0,92	0,95
400.000	0,79	0,83	0,87	0,90	0,92
450.000			0,84	0,87	0,90

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

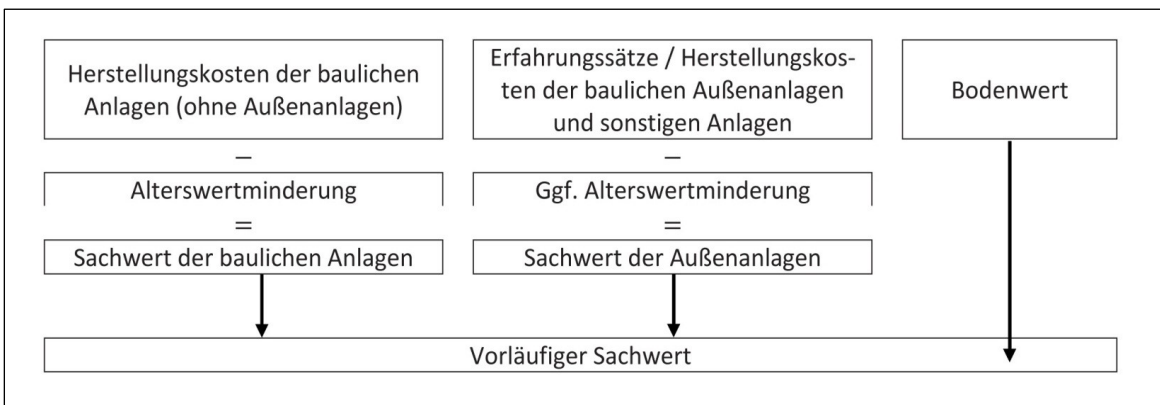
Ein Sachwertfaktor von 0,92 entspricht einem Marktanpassungsabschlag von 8 % vom Sachwert.

Beispiel:

Sachwert inkl. Bodenwert : 300.000 €  
 Lagewert (Bodenrichtwert) : 150 €/m<sup>2</sup>  
 Gesamtnutzungsdauer : 80 Jahre  
 Marktanpassungsfaktor : 0,92  
 Marktanpassungsabschlag : 8 %  
 Marktangepasster Sachwert : 300.000 € x 0,92 = **276.000 €**

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

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

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

<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	1.000 €
Abdichtung und Belag)	zzgl. Kosten/m <sup>2</sup>	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		
 ≤ ca. 1,25 m	 ≤ ca. 2,00 m	 ≥ ca. 2,00 m
nicht nutzbar	eingeschränkt nutzbar	nutzbar
Einordnung in		
Gebäudeart mit Flachdach oder flach geneigtem Dach	Gebäudeart mit nicht ausge- bautem Dachgeschoss	Gebäudeart mit nicht ausge- bautem bzw. mit ausgebau- tem Dachgeschoss
Anrechnung der Grundfläche der Dachgeschosebene 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	<b>Zuschlag zum Kostenkennwert für die Gebäudeart ohne ausgebautem Dachgeschoss</b>	
	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	<b>Abschlag am Kostenkennwert für die Gebäudeart mit ausgebautem Dachgeschoss</b>	
	6 m Trauflänge 8 m Giebelbreite Standardstufe 2	14 m Trauflänge 14 m Giebelbreite Standardstufe 4
1.01 / 2.01 / 3.01	6,0 %	2,0 %
1.11 / 2.11 / 3.11	4,5 %	1,5 %
1.21 / 2.21 / 3.21	7,5 %	2,5 %
1.31 / 2.31 / 3.31	5,5 %	1,5 %

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

**Gebäudearten mit ausgebautem Dachgeschoss**

**Berücksichtigung eines ausgebauten Spitzbodens**

1. Volle Anrechnung der Grundfläche der Spitzbodenebene bei der Ermittlung der BGF (baurechtlich genehmigungsfähig)
2. Bei nicht genehmigungsfähigem Spitzbodenausbau (z.B. fehlender 2. Rettungsweg, 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 freistehende Garagengebäude**

• **Modernisierungsgrad**

Modernisierungselemente		max. Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung		4
Modernisierung der Fenster und Außentüren		2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)		2
Modernisierung der Heizungsanlage		2
Wärmedämmung der Außenwände		4
Modernisierung von Bädern		2
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen		2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung		2
<= 1 Punkt	=	nicht modernisiert
4 Punkte	=	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8 Punkte	=	mittlerer Modernisierungsgrad
13 Punkte	=	überwiegend modernisiert
>= 18 Punkte	=	umfassend modernisiert

**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 60 Jahre, Restnutzungsdauer der Gebäude beim Verkauf im Mittel ca. 40 Jahre (GND 80 Jahre), Bodenwertanteil am Erbbaurecht im Durchschnitt 60 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>	
<b>Vorläufiger Sachwert</b>	<b>Faktor</b>
<b>200.000 €</b>	<b>0,76</b>
<b>250.000 €</b>	<b>0,72</b>
<b>300.000 €</b>	<b>0,68</b>
<b>350.000 €</b>	<b>0,65</b>

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



Der Sachwertermittlung zur Ableitung der Marktanpassungsfaktoren lagen folgende Ansätze zugrunde:

**Berechnung des Bodenwertanteils am Erbbaurecht:**

Eingangsgroößen:

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

**Berechnung des Wertes der baulichen Anlagen**

siehe Modellbeschreibung Ziffer 9.5.1 (Sachwertfaktor)

**Beispiel:**

Grundstücksgröße - 650 m <sup>2</sup>	Bodenrichtwert: 200 €/m <sup>2</sup>	Erbbauzins: 3 %	
Bodenwertverzinsung:	650 m <sup>2</sup> x 200 €/m <sup>2</sup> = 130.000 € x 0,03		3.900 €
Erbbaurechtsvertrag von 1979			
tatsächlicher bzw. rechtlich möglicher jährl. Erbbauzins zum Veräußerungszeitpunkt			<u>325 €</u>
Differenz:			3.575 €
Vervielfältiger bei Restvertragslaufzeit von 59 Jahren – 3 % = 27,506			
Bodenwertanteil:	3.575 € x 27,506		<b>98.334 €</b>
Wert der baulichen und sonstigen Anlagen			<b><u>200.000 €</u></b>
Vorläufiger Sachwert			<b>298.334 €</b>
Marktanpassungsfaktor (Tabelle S. 45):	0,68		
Marktangepasster Sachwert:	298.334 € x 0,68		<b>202.867 €</b>
Besondere objektspezifische Merkmale		±	<u>0 €</u>
<b>Sachwert</b>		<b>rd.</b>	<b>203.000 €</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 – 70 % )

**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).

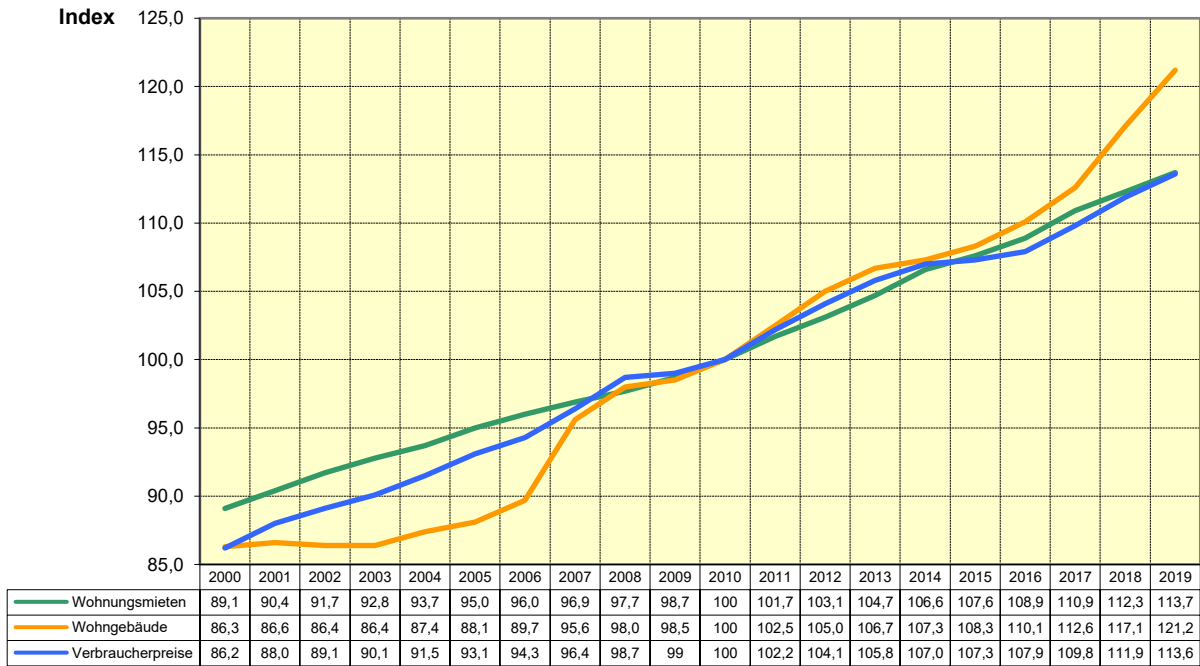
Hieraus ist für das Jahr **2019** gegenüber dem Vorjahr erkennbar

eine **Veränderung** der

⇒	<b>Baukosten NRW um</b>	<b>+ 3,5 %</b>
⇒	<b>Wohnungsmieten NRW um</b>	<b>+ 1,2 %</b>
⇒	<b>Verbraucherpreise NRW um</b>	<b>+ 1,5 %</b>
⇒	<b>Einwohnerzahl Kreis PB (ohne Stadt) um</b>	<b>- 0,1 %</b>
⇒	<b>Kaufverträge Kreis PB (ohne Stadt) um</b>	<b>+ 12,5 %</b>
bei		
⇒	<b>im Durchschnitt sinkendem Zinsniveau für Hypothekarkredite (Laufzeit 5 – 10 Jahre)</b>	<b>∅ 1,4 %</b>

### Preisindizes NRW

für Wohnungsmieten, für Wohngebäude (Neubau) und für Verbraucherpreise

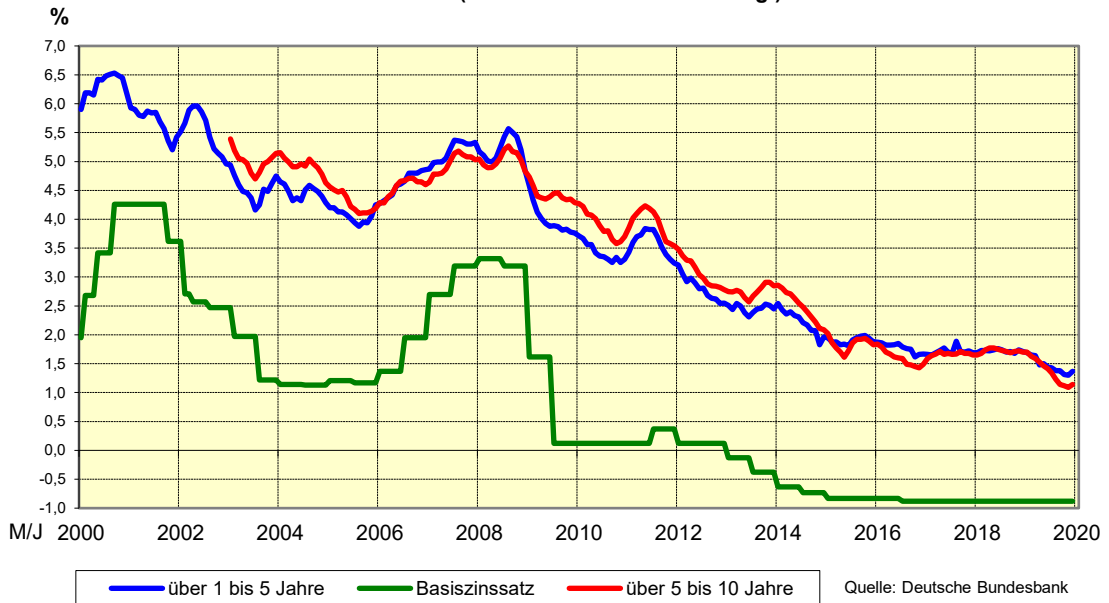


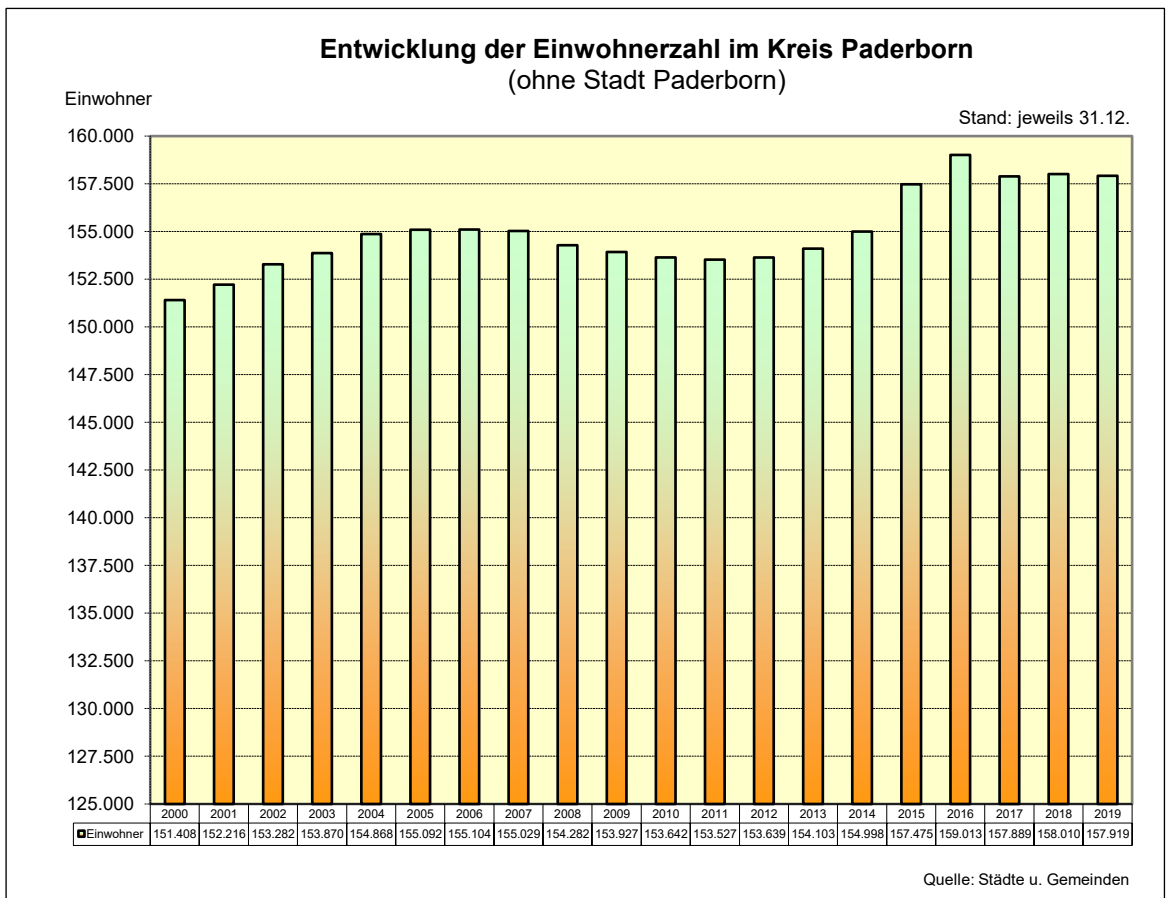
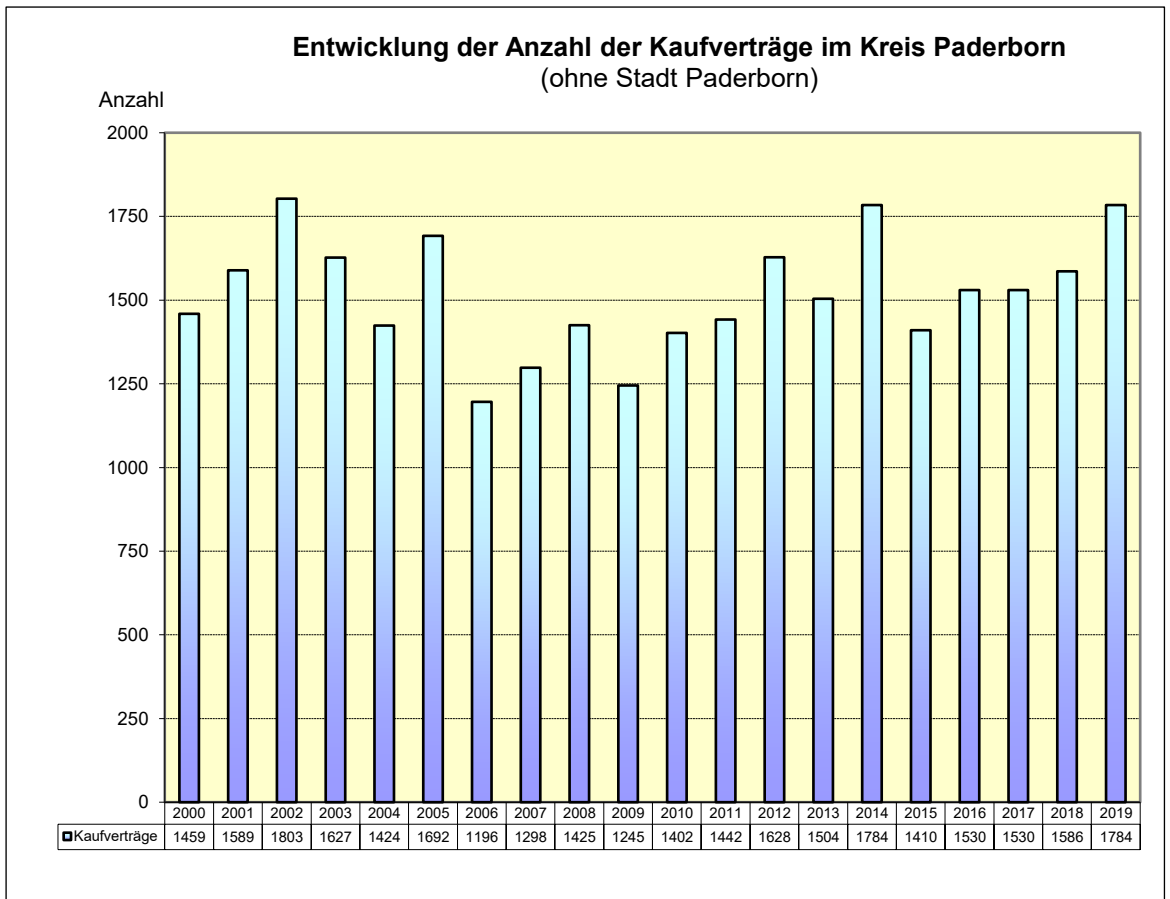
Basis 2010 = 100

Preisindex für Wohnungsmieten (Nettokaltniete)  
 Preisindex für Wohngebäude (Bauleistungen am Bauwerk)  
 Preisindex für Verbraucherpreise

Quelle: IT.NRW bzw.  
 Statistisches Bundesamt

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





<b>Einwohner und Flächengrößen der Städte und Gemeinden im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn</b>			
Stadt / Gemeinde	Einwohner - Hauptwohnsitz - (Stand 31.12.2019) (Quelle: Städte, Gemeinden)	Veränderung gegenüber 2018  in %	Flächengröße in km <sup>2</sup>
Altenbeken	<b>9.174</b>	- 0,3	76,23
Bad Lippspringe	<b>16.709</b>	+ 1,2	50,96
Bad Wünnenberg	<b>12.383</b>	- 0,4	161,28
Borchen	<b>13.596</b>	- 0,2	77,17
Büren	<b>21.714</b>	- 0,1	170,87
Delbrück	<b>31.759</b>	+ 0,1	157,27
Hövelhof	<b>16.456</b>	± 0,0	70,73
Lichtenau	<b>10.826</b>	- 0,4	192,33
Salzkotten	<b>25.302</b>	- 0,5	109,60
<b>Summen</b>	<b>157.919</b>	- 0,1	1.066,44

Für den Bereich der Stadt Paderborn (153.334 Einwohner) ist ein eigener Gutachterausschuss eingerichtet.

Anschrift: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn  
Pontanusstr. 55 - 33102 Paderborn  
Tel. 05251 – 88 11685 oder 11684

## 11. Mietwertübersicht

## 11.1 Mietwertübersicht – Wohnraummieten 01.01.2019

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 - 2016	
<b>Altenbeken – Kernbereich</b>	3,90	4,20	4,45	4,70	4,95	5,15	5,25
<i>Buke</i>	3,80	4,00	4,25	4,50	4,70	4,90	5,00
<i>Schwaney</i>	3,70	3,90	4,15	4,40	4,60	4,80	4,90
<b>Bad Lippspringe</b>	4,90	5,10	5,35	5,70	6,10	6,70	7,10
<b>Bad Wünnenberg – Kernbereich</b>	3,85	4,10	4,30	4,65	4,90	5,05	5,20
<i>Fürstenberg, Haaren, Leiberg</i>	3,50	3,70	3,90	4,10	4,40	4,50	4,60
<i>Bleiwäsche, Helmern,</i>	3,30	3,50	3,70	3,90	4,10	4,25	4,40
<b>Nordborchen/ Kirchborchen</b>	4,70	4,90	5,15	5,40	5,75	6,20	6,50
<i>Alfen, Dörenhagen, Etteln</i>	3,90	4,10	4,35	4,70	4,95	5,15	5,25
<b>Büren – Kernbereich</b>	4,00	4,25	4,50	4,75	5,05	5,25	5,35
<i>Ahden, Brenken, Steinhausen, Wewelsburg</i>	3,70	3,90	4,15	4,40	4,60	4,75	4,80
<i>Harth, Hegensdorf, Siddighausen, Weiberg, Weine,</i>	3,40	3,60	3,80	4,00	4,25	4,40	4,45
<i>Barkhausen, Eickhoff</i>	3,20	3,40	3,60	3,80	4,05	4,20	4,30
<b>Delbrück – Kernbereich</b>	5,00	5,20	5,45	5,70	6,10	6,60	7,00
<i>Bentfeld, Boke, Ostenland, Westenholtz</i>	4,40	4,60	4,85	5,10	5,45	5,65	5,75
<i>Anreppen, Lippling</i>	4,30	4,50	4,75	5,00	5,20	5,40	5,50
<i>Hagen, Schöning, Steinhorst</i>	4,20	4,40	4,65	4,90	5,20	5,30	5,35

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 - 2016	
<b>Hövelhof – Kernbereich</b>	<b>4,85</b>	<b>5,05</b>	<b>5,30</b>	<b>5,65</b>	<b>5,95</b>	<b>6,50</b>	<b>6,90</b>
<i>Hövelriege, Riege</i>	<i>4,35</i>	<i>4,55</i>	<i>4,80</i>	<i>5,05</i>	<i>5,35</i>	<i>5,55</i>	<i>5,65</i>
<i>Espeln, Klausheide</i>	<i>3,95</i>	<i>4,15</i>	<i>4,35</i>	<i>4,60</i>	<i>4,85</i>	<i>5,05</i>	<i>5,10</i>
<b>Lichtenau – Kernbereich</b>	<b>3,65</b>	<b>3,85</b>	<b>4,10</b>	<b>4,35</b>	<b>4,70</b>	<b>4,95</b>	<b>5,05</b>
<i>Atteln, Grundsteinheim, Herbram, Henglarn, Holtheim, Husen</i>	<i>3,30</i>	<i>3,50</i>	<i>3,70</i>	<i>3,95</i>	<i>4,20</i>	<i>4,30</i>	<i>4,50</i>
<i>Asseln, Blankenrode, Dalheim, Ebbinghausen, Hakenberg, Herbram-Wald, Iggenhausen, Kleinenberg</i>	<i>3,10</i>	<i>3,30</i>	<i>3,50</i>	<i>3,75</i>	<i>4,00</i>	<i>4,10</i>	<i>4,15</i>
<b>Salzkotten – Kernbereich</b>	<b>4,80</b>	<b>5,00</b>	<b>5,25</b>	<b>5,50</b>	<b>5,90</b>	<b>6,50</b>	<b>6,85</b>
<i>Scharmede, Upsprunge, Thüle, Verne</i>	<i>4,45</i>	<i>4,65</i>	<i>4,85</i>	<i>5,15</i>	<i>5,45</i>	<i>5,70</i>	<i>5,80</i>
<i>Niederntudorf, Oberntudorf</i>	<i>4,05</i>	<i>4,25</i>	<i>4,45</i>	<i>4,70</i>	<i>5,05</i>	<i>5,15</i>	<i>5,30</i>
<i>Mantinghausen, Schwelle, Verlar</i>	<i>3,80</i>	<i>4,00</i>	<i>4,25</i>	<i>4,50</i>	<i>4,80</i>	<i>4,95</i>	<i>5,00</i>

\* = 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: 5,25 €/m <sup>2</sup> (Kernstadt, mittlere Wohnlage) Zuschlag: <u>+ 0,25 €/m<sup>2</sup></u> (Wohnlage- u. Ausstattung) Mietwert 5,50 €/m <sup>2</sup>	Beispiel: Lage: Salzkotten, <b>mäßige</b> Wohnlage (Baujahr 1995)  Mietwert: 5,50 €/m <sup>2</sup> (Kernstadt, mittl. Wohnlage) Abschlag: <u>- 0,25 €/m<sup>2</sup></u> (Wohnlage- u. Ausstattung) Mietwert 5,25 €/m <sup>2</sup>
---	---

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Paderborn hat die vorstehende Mietwertübersicht (Stand: **01.01.2019**) 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 Appartements mit einer Größe von **bis zu 40 m<sup>2</sup>** ein **Zuschlag von bis zu 30 %**, bei Wohnungen mit einer **Wohnfläche von mehr als 100 m<sup>2</sup> bis etwa 130 m<sup>2</sup>** ein **Abschlag bis 10 %** 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 zum Zeitpunkt der Modernisierung erstellten Neubauwohnung entspricht.
- Die **Größe der Wohnung** bestimmt sich nach der Quadratmeterzahl der im eigentlichen Sinne zum Wohnen bestimmten Räume, also ohne Zusatzräume wie Keller, Boden, Waschküche, Garage. Für die Wohnflächenberechnung ist die Wohnflächenverordnung anzuwenden. Zusatzräume sind bis auf die Garagen in den Mieten der Mietwertübersicht enthalten.

## 11.2 Auszug aus dem Mietpreis-Atlas für Ostwestfalen – Stand 2015

<b>Altenbeken</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>			<b>Bad Lippspringe</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>		
EH Citylage	4,50	bis	5,50	EH Citylage	7,00	bis	10,00
EH Ortsteil	3,50	bis	4,50	EH Ortsteil	5,00	bis	7,00
Büro	4,00	bis	5,00	Büro	4,00	bis	5,00
Gewerberäume (z.B. Lager- u. Produktionsräume)	2,00	bis	3,00	Gewerberäume (z.B. Lager- u. Produktionsräume)	2,00	bis	3,50

<b>Bad Wünnenberg</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>			<b>Borchen</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>		
EH Citylage	4,50	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	3,00	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>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	6,50	bis	10,00
EH Ortsteil	3,50	bis	5,00	EH Ortsteil	5,00	bis	7,00
Büro	4,00	bis	6,50	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>Hövelhof</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>			<b>Lichtenau</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>		
EH Citylage	7,00	bis	10,00	EH Citylage	5,00	bis	6,00
EH Ortsteil	5,00	bis	7,00	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)	3,00	bis	4,50	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	10,00
EH Ortsteil	5,00	bis	7,00
Büro	5,00	bis	7,00
Gewerberäume (z.B. Lager- u. Produktionsräume)	2,00	bis	4,50

Quelle: **IHK**  
Industrie- und Handelskammer  
Ostwestfalen zu Bielefeld

Der vollständige Mietpreis-Atlas Ostwestfalen 2015 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 2020 (Stand 01.01.2020)**

Nach Mitteilung der Städte und Gemeinden kann im Jahre **2020 voraussichtlich** das nachfolgend aufgeführte kommunale Wohnbauland bereitgestellt werden (voraussichtliche Kaufpreise **inkl. Vermessungs- und Erschließungskosten sowie Kanalanschlussbeiträgen**). Kosten für Ausgleichsmaßnahmen sind nur bedingt berücksichtigt.

Stadt / Gemeinde	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	Kaufpreis €/m <sup>2</sup>
<b>Altenbeken</b>	<i>insgesamt</i>	ca. <b>3</b>	
- Buke	Am Brande II	3	75,00 *
<b>Bad Lippspringe</b>	<i>insgesamt</i>	<b>38</b>	
- Bad Lippspringe	Prof.-Rapmund-Str.	38	266,67
<b>Bad Wünnenberg</b>	<i>insgesamt</i>	ca. <b>3</b>	
- Bleiwäsche	Hinter Nüssen Haus	3	58,51
<b>Borchen</b>	<i>insgesamt</i>	ca. <b>2</b>	
- Etteln	Kussmanns Berg	2	107,75
<b>Büren</b>	<i>insgesamt</i>	ca. <b>8</b>	
- Hegensdorf	Hanlieth	2	37,50
- Weine	Weiner Feld	6	66,00
<b>Delbrück</b>	<i>insgesamt</i>	ca. <b>29</b>	
- Anreppen	Klosterwiesen	12	62,50
- Ostenland	Horstfeld	17	69,50
<b>Hövelhof</b>	<i>insgesamt</i>	ca. <b>0</b>	
<b>Lichtenau</b>	<i>insgesamt</i>	ca. <b>52</b>	
- Asseln	Asselner Linde	1	43,00
- Blankenrode	Forstberg	3	49,38
- Ebbinghausen	Im Niederefeld II	2	32,02
- Grundsteinheim	Auf dem Kleefeld II	1	45,49
- Hakenberg	Buchenweg	4	42,03
- Herbram-Wald	Josef Kliegel Weg	1	53,41
- Holtheim	Kornbühl	8	60,58
- Iggenhausen	Grevental	3	40,20
- Kleinenberg	Im Bohme	6	46,58
- Lichtenau	Markus Linde V	23	155,00

Stadt / Gemeinde	Baugebiet	Anzahl der Bau- plätze	Kaufpreis €/m <sup>2</sup>
<b>Salzkotten</b>	<i>insgesamt</i>	ca. <b>7</b>	
- Schwelle	Holser Bruch	2	57,40
- Thüle	Am Eichenwald	3	98,75
- Verlar	Holtkamp	2	57,90

\* = Kaufpreis ohne Vermessungs- und Erschließungskosten sowie Anschlussbeiträgen

Alle vorstehenden Angaben, insbesondere die Preisangaben, sind unverbindlich.

Damit stellen die Städte und Gemeinden insgesamt ca. 142 Baugrundstücke im Jahre 2020 zur Verfügung (2019: 128).

## 12.2 Gebühren für Gutachten

Für die Erstattung von Gutachten werden Gebühren und Auslagen nach dem **Kostentarif** (VermWertKostT) als Anlage zur **Vermessungs- und Wertermittlungskostenordnung - VermWertKostO NRW** - erhoben. Die Kosten betragen i.d.R. bei einem Wert bis 1 Mio. Euro 0,2 % des Wertes zuzüglich 1.250 Euro. Für Gutachten über **Miet- und Pachtwerte** (§ 5 Abs. 5 GAVO NRW) ist für die Berechnung der zwölffache jährliche Miet- oder Pachtwert zugrunde zu legen. Somit ergeben sich Kosten bei Gutachten über bebaute und unbebaute Grundstücke z.B. zu:

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

Besonderheiten sind durch Zuschläge zu berücksichtigen.

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.

Unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) stehen die Dokumente und Daten der amtlichen Grundstückswertermittlung, die online abgerufen werden können, kostenfrei zur Verfügung.

Schriftliche Bodenrichtwertauskünfte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sind kostenpflichtig. Die Gebühren sind nach Aufwand zu berechnen.

Bodenrichtwertkarten sind öffentlich und können ganz oder auszugsweise gegen Gebühr erworben werden.

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 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 – 8811685) sowie über das Internet unter

[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.

**Die Grundstücksmarktberichte einschließlich der für die Wertermittlung erforderlichen Daten werden kostenfrei zur Verfügung gestellt.**

## 12.7 Besetzung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn

### **Vorsitzender:**

Dipl.-Ing. Axel Gurok, Ltd. Kreisvermessungsdirektor

### **Stellvertretender Vorsitzender:**

Dipl.-Ing. Steffen Jahn, Kreisvermessungsdirektor

### **Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter:**

Dipl.-Ing. Wolfgang Just, Architekt

Dipl.-Ing. Johannes Leßmann, Städt. Vermessungsdirektor

### **Ehrenamtliche Gutachter:**

Heribert Bewermeier, Landwirtschaftsmeister

Dipl.-Ing. Andreas Breithaupt, Architekt

Dipl.-Ing. Franz-Josef Brinkmann, Vermessungsingenieur

Dipl.-Ing. Jürgen Cramer, Bauingenieur

Dipl.-Ing. Eberhard Großekathöfer, Bauingenieur

Dipl.-Ing. Michael Klosson, Architekt

Dipl.-Forstwirt Dr. Uwe Meyer, Forstdirektor

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

Dipl.-Ing. Michael Schmidt, Architekt

Ing. (grad.) Hubert Wasmuth, Architekt

Dipl.-Ing. Hubert Wewer, Architekt

### **Vertreter des Finanzamtes:**

StARin Andrea Gröne