



Grundstücksmarktbericht 2022
für den Kreis Paderborn

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Paderborn

Grundstücksmarktbericht 2022

Berichtszeitraum 01.01.2021 – 31.12.2021

Übersicht über den Grundstücksmarkt im Kreis Paderborn

für die Städte

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

für die Gemeinden

Altenbeken, Borcheln, Hövelhof

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Paderborn

Geschäftsstelle

Kreishaus
Aldegreverstraße 10 - 14
33102 Paderborn
Leiter: Paul Schmalz

Auskünfte zum Grundstücksmarktbericht

Telefon: (05251) 308 6200 Herr Gurok
 (05251) 308 6209 Herr Schmalz
Fax: (05251) 308 896209
E-Mail: gutachterausschuss@kreis-paderborn.de
Internet: www.kreis-paderborn.de/gutachterausschuss
 www.boris.nrw.de

Druck

Hausdruckerei des Kreises Paderborn

Bildnachweis

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Lizenz

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

Inhaltsverzeichnis

1	Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	7
2	Die Lage auf dem Grundstücksmarkt im Überblick	9
3	Umsätze	10
3.1	Gesamtumsatz	10
3.2	Unbebaute Grundstücke	14
3.3	Bebaute Grundstücke	15
3.4	Wohnungs- und Teileigentum	16
3.5	Erbbauerechte und Erbbauerechtsgrundstücke	17
4	Unbebaute Grundstücke	18
4.1	Individueller Wohnungsbau	18
4.2	Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	20
4.3	Gewerbliche Bauflächen	20
4.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	21
4.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	23
4.6	Bodenrichtwerte	24
4.6.1	Definition	24
4.6.2	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW	25
4.6.3	Gebietstypische Bodenrichtwerte	26
4.6.4	Umrechnungskoeffizienten	29
4.6.5	Indexreihen	30
4.6.6	Bodenrichtwerte für bebaute Grundstücke im Außenbereich	31
5	Bebaute Grundstücke	32
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	32
5.1.1	Durchschnittspreise	32
5.1.2	Vergleichsfaktoren/ Immobilienrichtwerte	35
5.1.3	Sachwertfaktoren	37
5.1.4	Liegenschaftszinssätze	38
5.1.5	Ertragsfaktoren	38
5.2	Drei-/ Mehrfamilienhäuser/ gemischt genutzte Gebäude	39
5.3	Büro-/ Gewerbe-/ Industriegebäude	39
6	Wohnungs- und Teileigentum	40
6.1	Wohnungseigentum	40
6.1.1	Durchschnittspreise	40
6.1.2	Vergleichsfaktoren/ Immobilienrichtwerte	43
6.1.3	Liegenschaftszinssätze	44
6.1.4	Ertragsfaktoren	44
6.2	Teileigentum	44
7	Erbbauerechte und Erbbauerechtsgrundstücke	45
7.1	Bestellung neuer Erbbauerechte	45
7.2	Erbbauerechte	45
7.3	Erbbauerechtsgrundstücke	46
8	Modellbeschreibungen (Übersicht)	47
8.1	Sachwertfaktoren	47
8.2	Liegenschaftszinssätze (Übersicht)	53
8.3	Ertragsfaktoren (Übersicht)	54

9 Mieten und Pachten	55
9.1 Wohnraummieten 01.01.2021	55
9.2 Auszug aus dem Mietpreis-Atlas für Ostwestfalen – Stand 2020	58
10 Weitere Informationen	59
10.1 Zwangsversteigerungen	59
10.2 Angebot an kommunalem Wohnbauland	60
10.3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	61
10.4 Gebühren für Gutachten	65
10.5 Amtliche Informationen	65
10.6 Grundstücksmarkt in der Stadt Paderborn	66
10.7 Überregionaler Grundstücksmarktbericht	66
11 Kontakte und Adressen	67
11.1 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	67
11.2 Besetzung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn	68

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

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

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

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

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

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

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

Der Obere Gutachterausschuss hat insbesondere folgende Aufgaben:

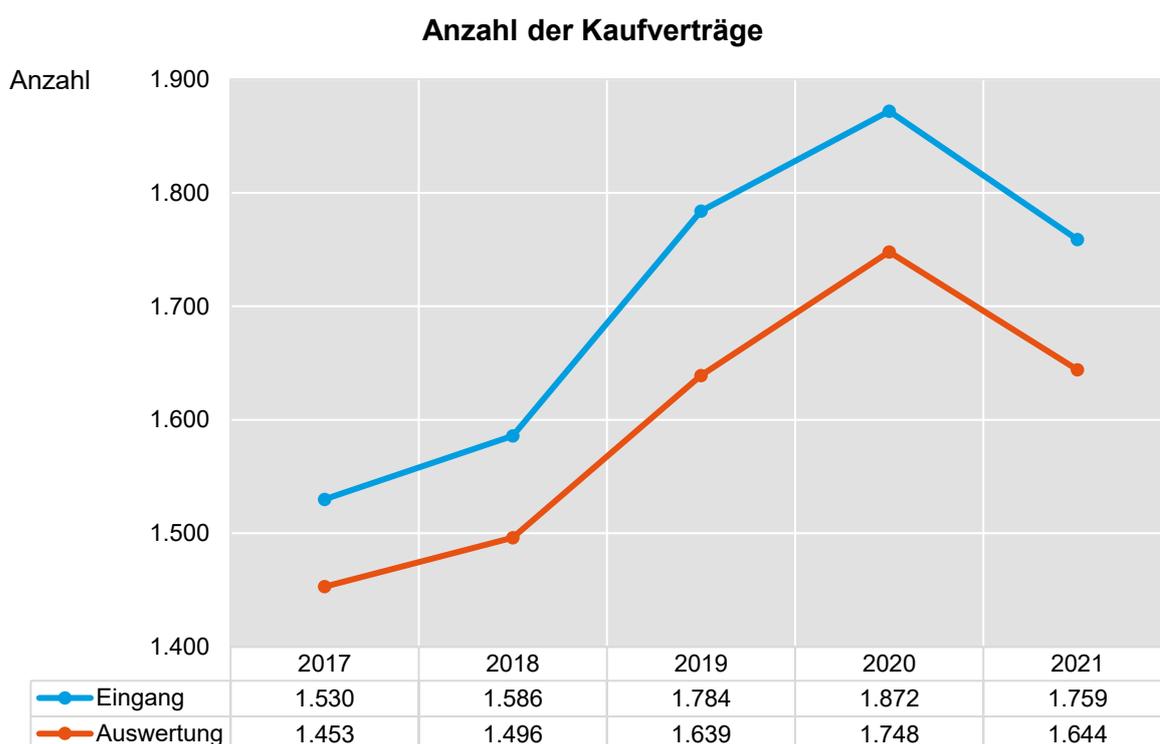
- Erarbeitung des Grundstücksmarktberichtes NRW
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag
- Führung des Informationssystems zum Immobilienmarkt BORIS.NRW
- Datensammlung und Auswertung von Kaufpreisobjekten, die bei den Gutachterausschüssen nur vereinzelt auftreten
- Zur Sicherstellung der Einheitlichkeit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

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

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



2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt im Überblick



Veränderungen gegenüber dem Vorjahr

- Anzahl der Kaufverträge um rd. 6 % gesunken (1.759 Kaufverträge eingegangen, davon 1.644 ausgewertet)
- Flächenumsatz um rd. 10 % gesunken (rd. 4,3 km²)
- Geldumsatz um rd. 5 % gestiegen (rd. 349,1 Mio. €)
- Preissteigerung für Wohnbauland liegt i. M. bei rd. 20 – 25 %. Dabei sind tlw. Bodenrichtwerterhöhungen von über 50 % sowohl im südlichen als auch im nördlichen Kreisgebiet vorhanden
- Die landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte wurden um rd. 10 % erhöht (Spanne 0 – 28 %)
- Steigendes Preisniveau beim Gewerbebauland bei einem durchschnittlichen Preis (lageabhängig) von rd. 46 €/m² (erschließungsbeitragsfrei)
- Preissteigerung für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser von durchschnittlich rd. 10 - 15 % und für Doppelhaushälften und Reihenhäuser von durchschnittlich rd. 5 % (gebrauchte Objekte)
- Anstieg des Preisniveaus bei Eigentumswohnungen von rd. 7 % (Neubauten) bzw. rd. 15 % (Weiterverkäufe)

3 Umsätze

3.1 Gesamtumsatz

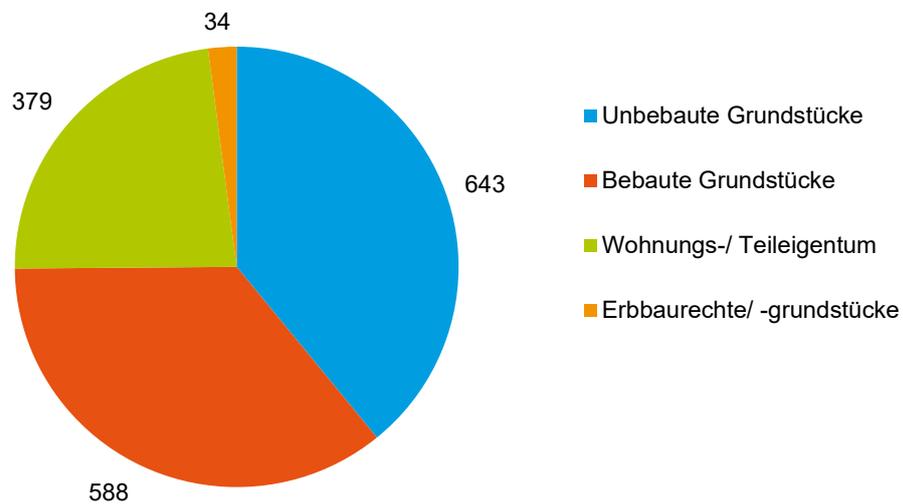
Im Jahr 2021 sind im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn 1.759 Kaufverträge (2020: 1.872) eingegangen. Davon konnten 1.644 Kaufverträge (2020: 1.748) mit einem Umsatzvolumen von:

349,1 Mio. Euro
für 4,3 Mio. m² (= 4,3 km²) Grundstücksfläche

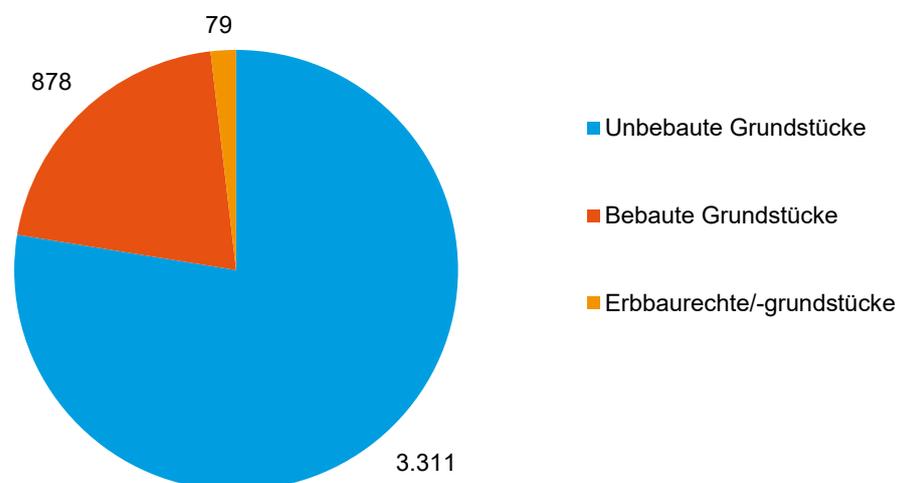
ausgewertet werden.

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

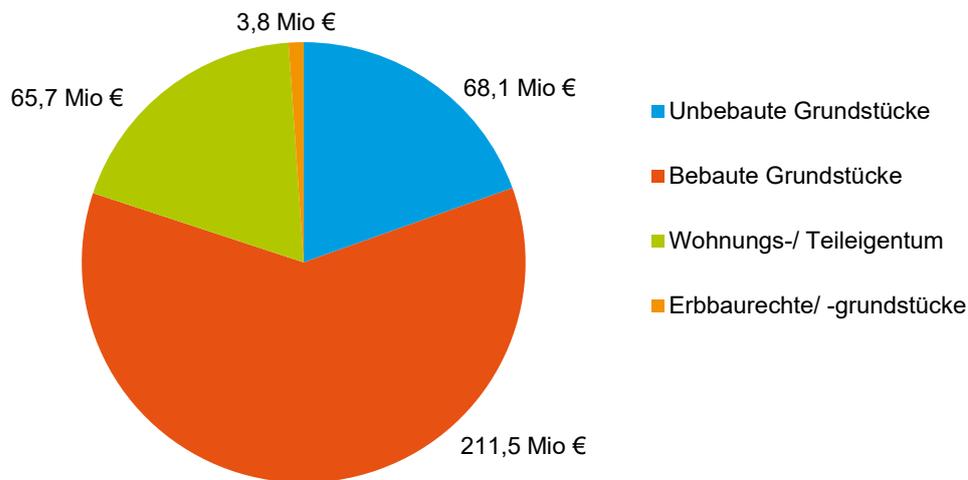
Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge 2021



Flächenumsatz 2021 (in 1.000 m²)

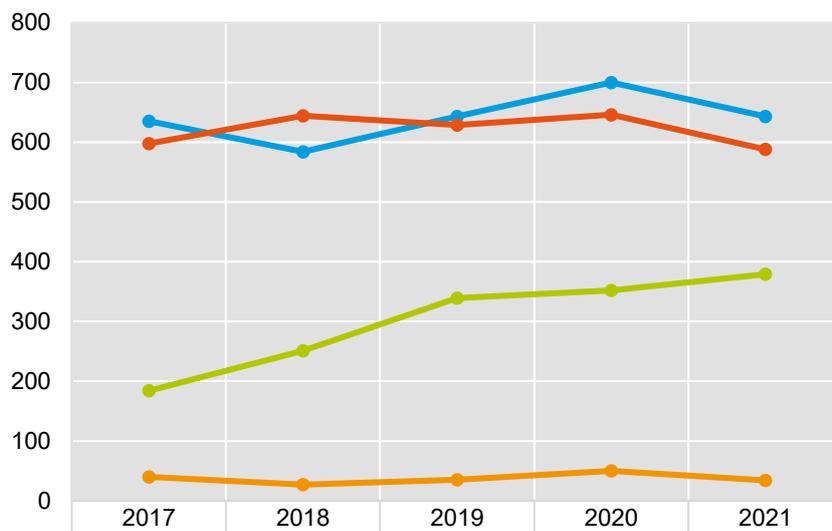


Geldumsatz 2021

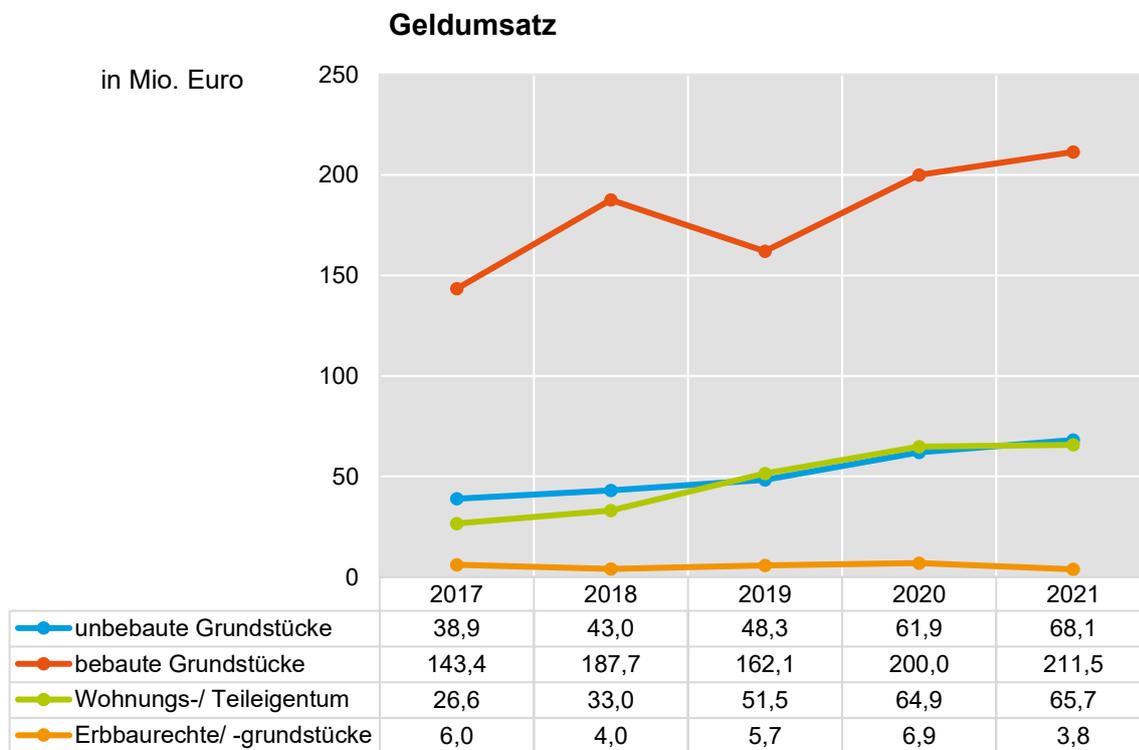
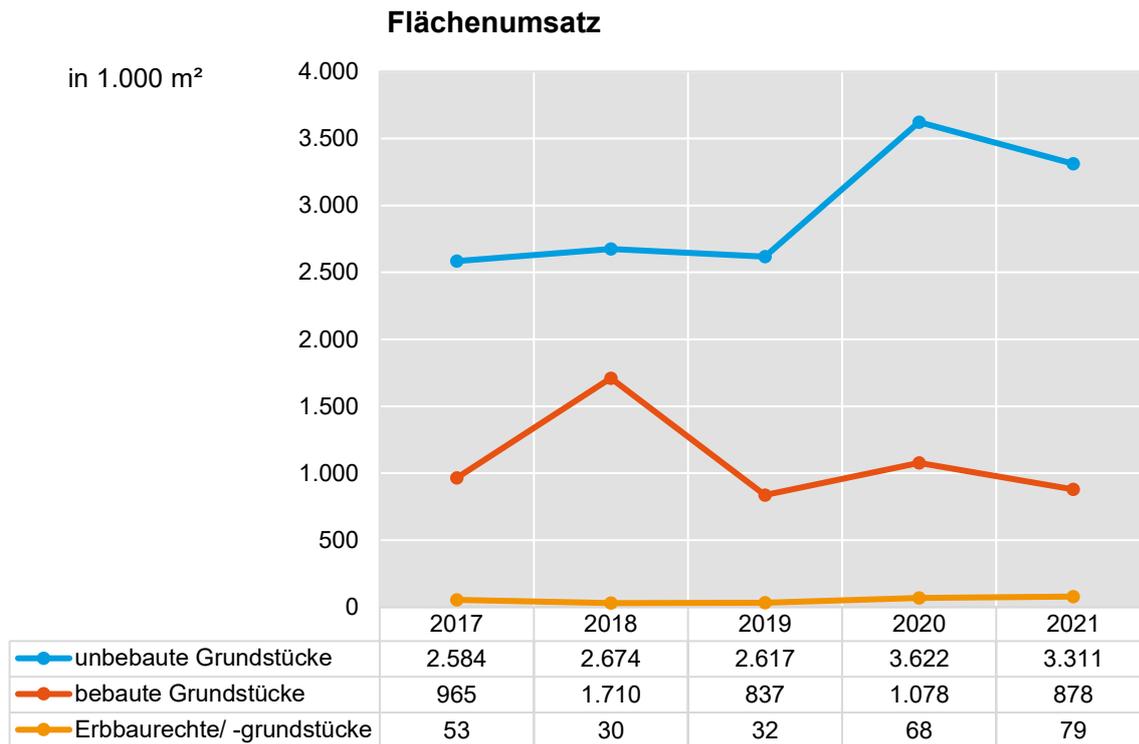


Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge

Anzahl



	2017	2018	2019	2020	2021
unbebaute Grundstücke	635	584	643	700	643
bebaute Grundstücke	598	644	629	646	588
Wohnungs-/ Teileigentum	184	251	339	352	379
Erbbaurechte/-grundstücke	40	27	35	50	34



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

Umsatzzahlen nach Städten/ Gemeinden *

Stadt/ Gemeinde	Anzahl	Flächensumme in 1.000 m²	Geldsumme in Mio. €
Altenbeken	98	244	18,9
Bad Lippspringe	201	115	57,8
Bad Wünnenberg	177	405	21,7
Borchen	98	337	20,4
Büren	244	472	35,6
Delbrück	261	1.421	77,3
Hövelhof	188	86	46,0
Lichtenau	171	535	21,6
Salzkotten	206	655	49,6
Summe	1.644	4.268	349,1

* Abweichungen in den Summen können sich durch Rundungen ergeben.

3.2 Unbebaute Grundstücke

Im Jahr 2021 gab es in diesem Teilmarkt 643 Erwerbsvorgänge mit einem Flächenumsatz von rd. 3.311.000 m² und einem Geldumsatz von 68,1 Mio. €.

Umsatz unbebauter Grundstücke *

	Anzahl	Flächensumme in 1.000 m ²	Geldsumme in Mio. €
Individueller Wohnungsbau	308	226	29,7
Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	8	8	2,6
Gewerbliche Bauflächen	46	240	8,9
Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	178	1736	9,0
Bauerwartungsland und Rohbauland	47	377	7,7
Sonstige unbebaute Grundstücke	56	723	10,2
Summe	643	3.311	68,1

Umsatz unbebauter Grundstücke nach Städten/ Gemeinden *

Stadt/ Gemeinde	Anzahl	Flächensumme in 1.000 m ²	Geldsumme in Mio. €
Altenbeken	43	194	3,2
Bad Lippspringe	27	37	7,6
Bad Wünnenberg	100	294	6,3
Borchen	49	267	3,1
Büren	102	353	4,9
Delbrück	105	1.180	23,6
Hövelhof	30	35	4,9
Lichtenau	109	437	6,9
Salzkotten	78	512	7,9
Summe	643	3.311	68,1

* Abweichungen in den Summen können sich durch Rundungen ergeben.

3.3 Bebaute Grundstücke

Im Jahr 2021 gab es in diesem Teilmarkt (Neubauten und gebrauchte Objekte) 588 Erwerbsvorgänge mit einem Flächenumsatz von rd. 878.000 m² und einem Geldumsatz von rd. 211,5 Mio. €.

Umsatz bebauter Grundstücke *

	Anzahl	Flächensumme * in 1.000 m ²	Geldsumme * in Mio. €
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	364	313	113,0
Doppelhaushälften/ Reihenhäuser	72	31	20,8
Drei-/ Mehrfamilienhäuser/ gemischt genutzte Gebäude	70	72	37,1
Büro-/ Gewerbe-/ Industriegebäude	30	209	26,7
Sonstige bebaute Grundstücke	52	254	13,9
Summe	588	878	211,5

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

Umsatz bebauter Grundstücke nach Städten/ Gemeinden *

Stadt/ Gemeinde	Anzahl	Flächensumme in 1.000 m ²	Geldsumme in Mio. €
Altenbeken	51	49	15,2
Bad Lippspringe	61	40	30,0
Bad Wünnenberg	66	111	14,4
Borchen	42	68	16,3
Büren	90	119	25,2
Delbrück	80	221	42,5
Hövelhof	48	49	19,5
Lichtenau	57	90	14,5
Salzkotten	93	130	33,9
Summe	588	878	211,5

* Abweichungen in den Summen können sich durch Rundungen ergeben.

3.4 Wohnungs- und Teileigentum

Im Jahr 2021 gab es in diesem Teilmarkt 379 Erwerbsvorgänge mit einem Geldumsatz von rd. 65,7 Mio.€.

Umsatz von Wohnungs- und Teileigentum *

	Anzahl	Geldsumme in Mio. €
Wohnungseigentum - Erstverkauf (Neubau)	124	35,6
Wohnungseigentum - Weiterverkauf	165	23,8
Wohnungseigentum - Umwandlung	21	3,7
Teileigentum	69	2,5
Summe	379	65,7

Umsatz von Wohnungs- und Teileigentum nach Städten/ Gemeinden *

Stadt/ Gemeinde	Anzahl	Geldsumme in Mio. €
Altenbeken	4	0,5
Bad Lippspringe	111	20,2
Bad Wünnenberg	11	1,0
Borchen	5	0,7
Büren	52	5,6
Delbrück	50	8,0
Hövelhof	109	21,6
Lichtenau	3	0,2
Salzkotten	34	7,8
Summe	379	65,7

* Abweichungen in den Summen können sich durch Rundungen ergeben.

3.5 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Im Jahr 2021 gab es in diesem Teilmarkt 34 Erwerbsvorgänge mit einem Flächenumsatz von rd. 79.000 m² und einem Geldumsatz von rd. 3,8 Mio. €.

Umsatz von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken *

	Anzahl	Flächensumme in 1.000 m ²	Geldsumme in Mio. €
Bestellung neuer Erbbaurechte	7	43	
Erbbaurechte (bebaute Grundstücke)	9	19	2,0
Wohnungserbbaurechte	3		0,4
Erbbaurechtsgrundstücke	15	16	1,4
Summe	34	79	3,8

Umsatz von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken nach Städten/ Gemeinden *

Stadt/ Gemeinde	Anzahl	Flächensumme in 1.000 m ²	Geldsumme in Mio. €
Altenbeken	0	0	0,0
Bad Lippspringe	2	37	0,0
Bad Wünnenberg	0	0	0,0
Borchen	2	2	0,3
Büren	0	0	0,0
Delbrück	26	19	3,2
Hövelhof	1	1	0,0
Lichtenau	2	7	0,1
Salzkotten	1	12	0,0
Summe	34	79	3,8

* Abweichungen in den Summen können sich durch Rundungen ergeben.

4 Unbebaute Grundstücke

4.1 Individueller Wohnungsbau

Im Jahr 2021 wechselten bei den Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau 245 (2020: 308) selbstständig bebaubare Objekte (200 bis 1.000 m²) den Eigentümer.

Anzahl der verkauften Wohnbaugrundstücke

Stadt / Gemeinde	von der Stadt/ Gemeinde	von Sonstigen	insgesamt
Altenbeken	6	8	14
Bad Lippspringe	14	4	18
Bad Wünnenberg	31	6	37
Borchen	3	6	9
Büren	27	12	39
Delbrück	18	19	37
Hövelhof	0	16	16
Lichtenau	21	18	39
Salzkotten	24	12	36
Summe	144	101	245

Preisentwicklung von Wohnbauland

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

Durchschnittliche Kaufpreise	Baugrundstücke 200 m ² bis 1000 m ²				
	2017	2018	2019	2020	2021
Kommunales Bauland -ebf-					
Kaufpreise (Min. – max.) in €/m ²	40-150	35-240	25-183	32-270	41-270
Ø in €/m ²	88	114	93	104	112
Anzahl	116	126	130	183	144
Ø Grundstücksfläche in m ²	651	628	627	640	661
Privates Bauland (Kernbereiche) -ebp-					
Kaufpreise (Min. – max.) in €/m ²	57-374	40-410	52-402	37-511	60-424
Ø in €/m ²	200	189	233	224	238
Anzahl	32	35	63	51	36
Ø Grundstücksfläche in m ²	688	606	653	645	603
Privates Bauland (Stadt- und Ortsteile) -ebp-					
Kaufpreise (Min. – max.) in €/m ²	14-167	29-143	13-175	15-324	18-243
Ø in €/m ²	80	74	78	89	108
Anzahl	48	39	46	43	41
Ø Grundstücksfläche in m ²	670	759	707	710	714

ebp = erschließungsbeitragspflichtig nach BauGB

ebf = erschließungs- u. kanalanschlussbeitragsfrei nach BauGB/KAG

4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

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

Kaufverträge über Grundstücke für den Geschosswohnungsbau wurden im Jahr 2021 im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn aufgrund der geringen Anzahl nicht differenziert ausgewertet.

4.3 Gewerbliche Bauflächen

Von den im Jahr 2021 veräußerten gewerblichen Bauflächen waren 36 selbstständig bebaubare Grundstücke (> 1.000 m²), die sich auf die einzelnen Städte und Gemeinden wie folgt verteilen:

Verkaufte gewerbliche Bauflächen

Stadt / Gemeinde	Anzahl				
	2017	2018	2019	2020	2021
Altenbeken	0	2	0	2	2
Bad Lippspringe	5	3	1	10	5
Bad Wünnenberg	4	4	6	3	2
Borchen	1	0	4	0	0
Büren	1	11	6	2	5
Delbrück	11	6	1	4	9
Hövelhof	5	1	1	3	0
Lichtenau	1	4	3	4	9
Salzkotten	11	13	4	3	4
Summe	39	44	26	31	36

Der Anteil der kommunalen Verkäufe (Städte und Gemeinden) lag im Jahr 2021 bei rund 50 % der Gesamtverkäufe (Vorjahr: 58 %).

Das Preisniveau (der erschließungsbeitragsfreien Grundstücke) ergab sich im Mittel zu rd. 46 €/m² (Spanne 14 – 109 €/m²) und lag damit leicht unter dem Vorjahresniveau (Vorjahr: 47 €/m²).

4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

2021 wurden in 178 Kaufverträgen 174 Hektar land- und forstwirtschaftliche Flächen zu insgesamt 9,0 Mio. € veräußert.

Umsatz land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen nach Gemeinden

Stadt/ Gemeinde	Anzahl	Flächensumme in 1.000 m ²	Geldsumme in Mio. €
Altenbeken	12	160	0,6
Bad Lippspringe	0	0	0,0
Bad Wünnenberg	21	163	0,7
Borchen	23	247	1,5
Büren	31	264	1,1
Delbrück	26	212	1,8
Hövelhof	3	7	0,1
Lichtenau	38	346	0,9
Salzkotten	24	338	2,3
Summe	178	1.736	9,0

In 14 Kauffällen hat die öffentliche Hand eine Fläche für die zukünftige Nutzung als Gemeinbedarfsfläche (Verkehrsfläche etc.) angekauft. Flächen- und Geldsummen für die verbleibenden 164 Kauffälle ergeben sich – nach verschiedenen Nutzungsarten gegliedert – aus der nachfolgenden Tabelle:

Umsatz land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen nach Grundstücksarten

Grundstücksart	Anzahl	Flächensumme in 1.000 m ²	Geldsumme in Mio. €
Ackerland	104	1.209	6,7
Grünland	35	257	1,2
Wechseland	8	181	0,8
Forstwirtschaft	17	75	0,2
sonstige Nutzungen	0	0	0,0
Summe	164	1.722	8,9

Von den 147 veräußerten Acker-, Grün- und Wechsellandflächen waren 43 durch Besonderheiten gekennzeichnet bzw. kleiner als 2.500 m². Die verbleibenden 104 Kauffälle verteilen sich auf die Städte und Gemeinden wie folgt:

Stadt / Gemeinde	Acker-, Grün- und Wechselland Flächen \geq 2.500 m ²				
	2017	2018	2019	2020	2021
Altenbeken	8	5	7	0	5
Bad Lippspringe	1	2	6	9	0
Bad Wünnenberg	27	21	17	13	15
Borchen	6	13	9	14	16
Büren	22	26	21	18	17
Delbrück	15	3	10	16	13
Hövelhof	0	2	5	6	0
Lichtenau	14	28	16	21	19
Salzkotten	27	24	15	16	19
Summe	120	124	106	113	104

Bei 41 % dieser Grundstücke lag im Jahre 2021 die Flächengröße zwischen 5.000 m² und 15.000 m², bei 34 % über 15.000 m².

Die landwirtschaftlichen Grundstückspreise sind im Jahre 2021 gegenüber 2020 im Durchschnitt um rd. 10 % gestiegen. Der für Ackerland im Jahre 2021 durchschnittlich gezahlte Kaufpreis lag bei rd. 5,80 €/m² (lageabhängig).

Die Preise für Grünland (Dauergrünland) liegen um rd. 35 % (im Durchschnitt um 25 – 40 %) unter dem vergleichbaren Wert für Ackerland. Der für Grünland im Jahre 2021 durchschnittlich gezahlte Kaufpreis lag bei rd. 3,50 €/m² (lageabhängig).

Der Durchschnittspreis für forstwirtschaftliche Flächen lag in den Jahren 2019 – 2021 (39 Kauffälle) bei rd. 1,80 €/m² (inkl. Bestand/Aufwuchs). Der Wert des reinen Waldbodens (ohne Aufwuchs) ist nach Auswertung von Kaufpreisen und Informationen benachbarter Gutachterausschüsse für den Bereich des Kreises Paderborn mit rd. 0,90 €/m² ermittelt worden.

4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

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

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

Aus Kaufverträgen der Jahre 2010 bis 2021 ergibt sich das durchschnittliche Preisniveau für Bauerwartungsland und Rohbauland im Verhältnis zum Wert des baureifen Landes aus der folgenden Tabelle:

	Durchschnittliches Wertniveau in % im Verhältnis zum Baulandwert (erschließungsbeitragspflichtig)
Bauerwartungsland	35 (Spanne 25 – 50)
Rohbauland	90 (Spanne 70 – 110)

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

4.6 Bodenrichtwerte

4.6.1 Definition

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

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

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

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

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

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

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

Die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022 sind vom Gutachterausschuss gemäß § 37 GrundwertVO NRW am 24.03.2022 beschlossen worden. An den Rändern der Richtwertgebiete können die Übergänge in das Richtwertniveau der Nachbargebiete gleitend sein.

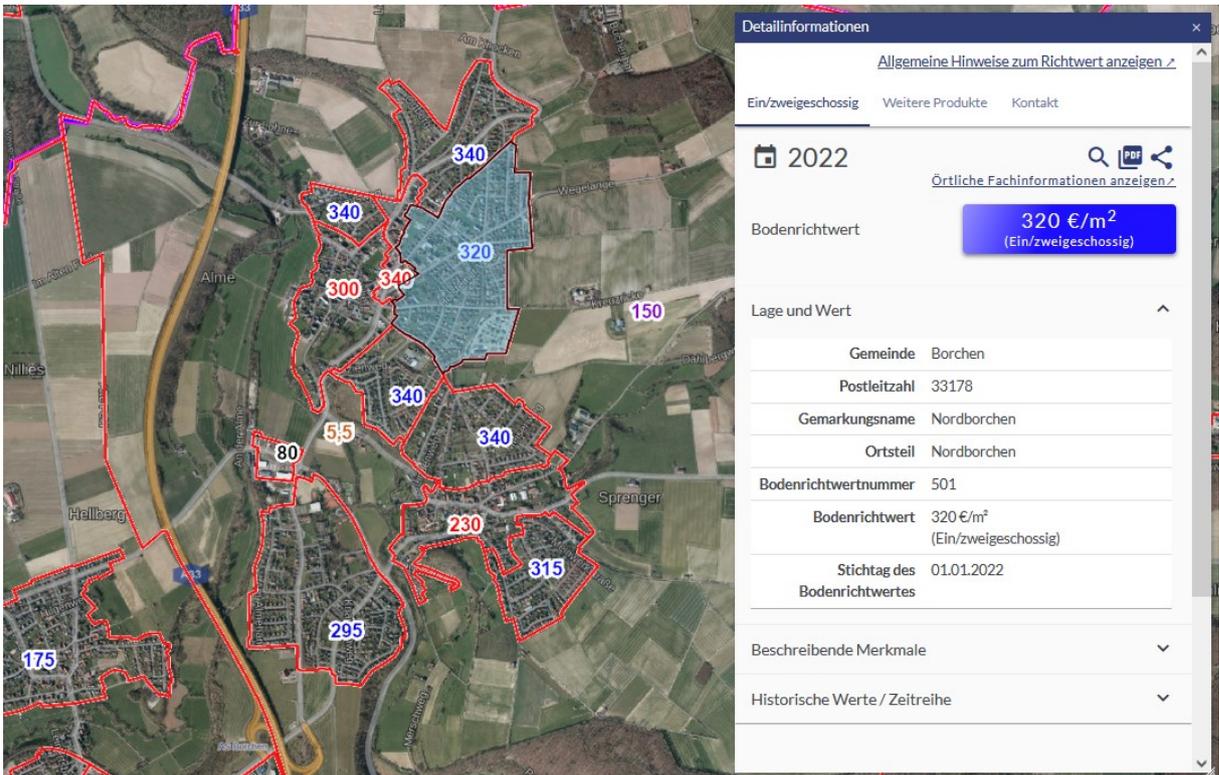
Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erteilt jederzeit mündliche oder schriftliche Auskünfte über einzelne Bodenrichtwerte. Einsichtnahme in die Richtwertkarten und mündliche Auskünfte einfacher Art sind kostenlos. Richtwertkarten oder Auszüge aus Richtwertkarten sowie schriftliche Richtwertauskünfte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

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

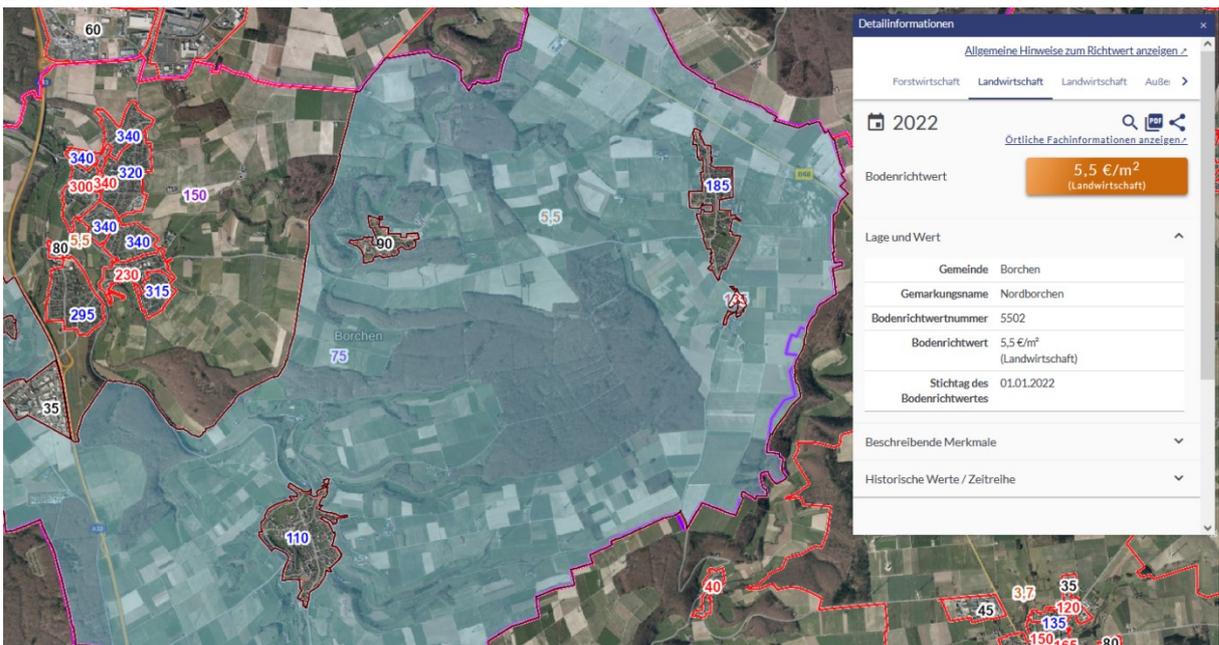
4.6.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW

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

Bodenrichtwert für Bauland:



Bodenrichtwert für Ackerland:



4.6.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

Eine Auswahl von Bodenrichtwerten zum Stichtag 01.01.2022 zeigt die folgende Übersicht über gebietstypische Werte:

Stadt / Gemeinde - Stadtteil / Ortsteil	Wohnbauland			Gewerbebauland			Ackerland Grünland		
	Bodenrichtwert in €/m ² - erschließungsbeitragsfrei - kanalanschlussbeitragsfrei			Bodenrichtwert in €/m ² - erschließungsbeitragsfrei - kanalanschlussbeitragsfrei			Bodenrichtwert in €/m ²		
	Lage			Lage			Lage		
	gute	mittel	mäßig	gute	mittel	mäßig	gute	mittel	mäßig
Altenbeken								4,50	
- Altenbeken	175	140	110					2,70	
- Buke		120	110		50				
- Schwaney		145							
Bad Lippspringe	430	360	310	110	90	65		5,70	
								3,70	
Bad Wünnenberg								4,70	
- Bad Wünnenberg	125	105	95		75	35		2,80	
- Bleiwäsche		55							
- Fürstenberg		85			35				
- Haaren		90			45	35			
- Helmern		65							
- Leiberg		70	60		35				
Borchen								5,50	
- Nordborchen/ Kirchborchen	340	320	295		70			3,70	
- Alfien		175			35				
- Dörenhagen		185	135						
- Etteln		110							
Büren								4,50	
- Büren	135	115	100	60	50	40		3,40	
- Ahden		95			40	30			
- Barkhausen		35							
- Brenken		80	65						
- Harth		50	35						
- Hegensdorf		55							
- Siddinghausen		65							
- Steinhausen		95	70		40				
- Weiberg		50							
- Weine		60							
- Wewelsburg		120			35				

Stadt / Gemeinde	Wohnbauland			Gewerbebauland			Ackerland Grünland		
	Bodenrichtwert in €/m ²			Bodenrichtwert in €/m ²			Bodenrichtwert in €/m ²		
	- erschließungsbeitragsfrei - kanalanschlussbeitragsfrei			- erschließungsbeitragsfrei - kanalanschlussbeitragsfrei					
	Lage			Lage			Lage		
	gute	mittel	mäßig	gute	mittel	mäßig	gute	mittel	mäßig
Delbrück							8,30		
- Delbrück	420	370	310	65	45	35	4,80		
- Anreppen		160	125						
- Bentfeld		190			30				
- Boke		220	140		30				
- Hagen		155	110		35				
- Ostenland		175	95		30				
- Westenholz		185			30				
- Lippling		170			30				
- Schöning		120	80						
- Steinhorst	125	110	80						
Hövelhof							6,30		
- Hövelhof	340	310	280	65	55	45	3,50		
- Hövelriege		160							
- Riege		170							
- Espeln		120	110						
- Klausheide		140							
Lichtenau							3,70		
- Lichtenau		145			45	35	2,80		
- Asseln		50							
- Atteln		125			25*				
- Blankenrode		50							
- Dalheim		50							
- Ebbinghausen		40							
- Grundsteinheim		70							
- Hakenberg		45							
- Henglarn		95							
- Herbram		90	55						
- Holtheim		75			20				
- Husen		90							
- Iggenhausen		50							
- Kleinenberg		50			20*				

Stadt / Gemeinde - Stadtteil / Ortsteil	Wohnbauland			Gewerbebauland			Ackerland Grünland		
	Bodenrichtwert in €/m ² - erschließungsbeitragsfrei - kanalanschlussbeitragsfrei			Bodenrichtwert in €/m ² - erschließungsbeitragsfrei - kanalanschlussbeitragsfrei			Bodenrichtwert in €/m ²		
	Lage			Lage			Lage		
	gute	mittel	mäßig	gute	mittel	mäßig	gute	mittel	mäßig
Salzkotten									
- Salzkotten	320	290	270	70	45	30*	8,20		
- Mantinghausen		120			25		4,60		
- Niederntudorf		160	130		30				
- Oberntudorf		140			30				
- Scharmede		230	220		35				
- Schwelle		80	70						
- Thüle	155	140	110		30				
- Upsprunge		260	240		30				
- Verlar		80			30				
- Verne	150	135	110						

* = Verkäufe Stadt/Gemeinde

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

Nicht enthalten sind Abgaben für den Wasseranschluss.

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

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

4.6.4 Umrechnungskoeffizienten

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

Umrechnungskoeffizienten für Wohnbauland

Der Bodenrichtwert für Wohnbauflächen bezieht sich i. d. R. auf ein regelmäßig zugeschnittenes Grundstück mit einer Größe von 200 m² bis 1.000 m². Anpassungen bzgl. des Zuschnitts, der Baulandausnutzung, etc. sind sachverständig vorzunehmen. Für Grundstücke mit einer Größe von 1.000 m² bis 1.500 m² wurde für die Übergröße (> 1.000 m²) im Mittel 50 % des zugehörigen erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwerts gezahlt (Durchschnittswert aus 55 Kauffällen mit einer mittleren Größe von 1.196 m² - Kaufverträge aus den letzten drei Jahren).

Umrechnungskoeffizienten für Ackerland

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

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

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

Bei Grundstücksflächen von 1.000 bis 5.000 m² sind i.d.R. Abschläge von rd. 5 - 10 v.H. anzubringen.

Zwischenwerte der Tabelle können durch Interpolation entnommen werden.

Beispiel:

Zu bewertendes Grundstück: 30.000 m²

Richtwertgrundstück: 15.000 m²

Richtwert: 4,50 €/m²

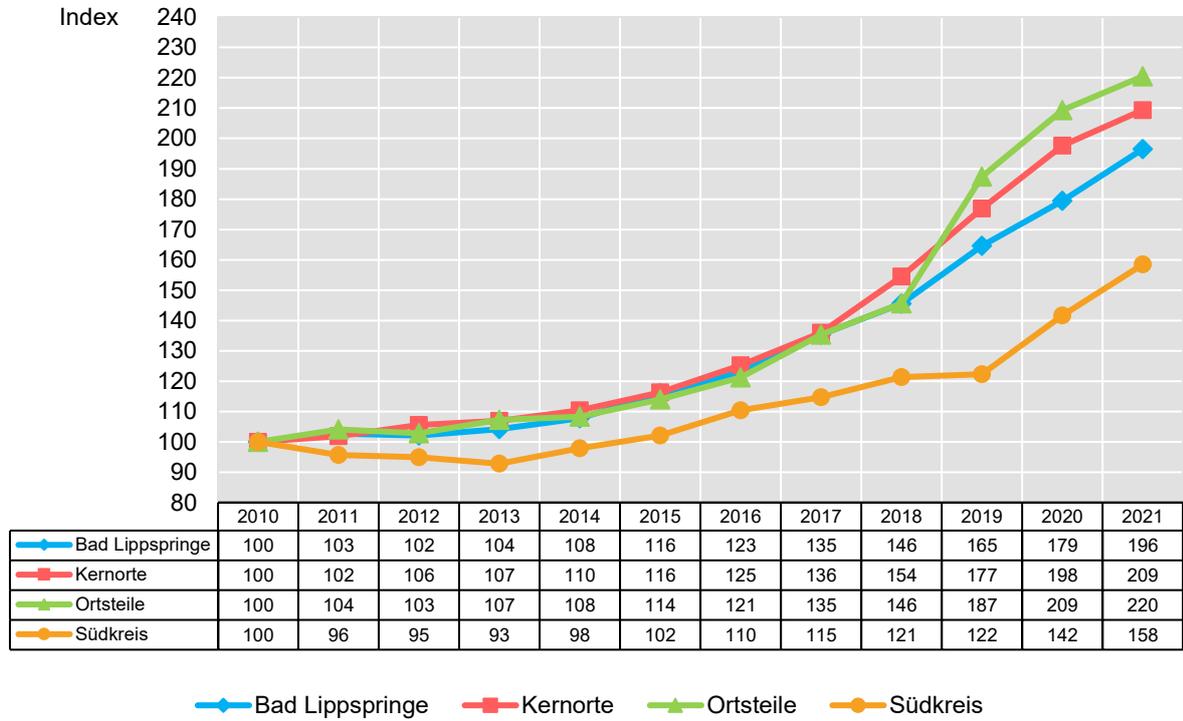
Wertermittlung

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

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

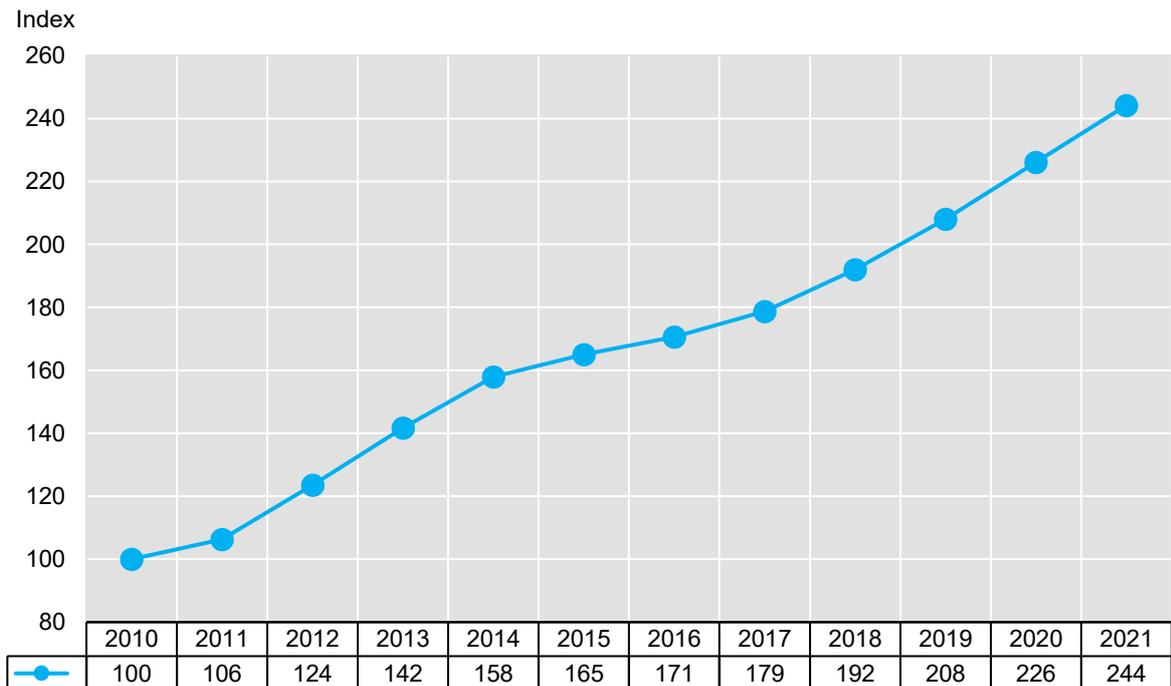
4.6.5 Indexreihen

Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland (auf Basis der Kaufpreise) *



- Kernorte:** Kernorte von Hövelhof/ Delbrück/ Salzkotten/ Borchen
- Ortsteile:** Ortsteile von Hövelhof/ Delbrück/ Salzkotten/ Borchen
- Südkreis:** Kernorte und Ortsteile von Altenbeken/ Lichtenau/ Bad Wünnenberg/ Büren

Bodenpreisindexreihe für Ackerland (auf Basis der Kaufpreise) *



* gleitender Index (jeweils drei Jahre)

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

Lage		Bodenrichtwert in €/m ²
Altenbeken	Kernbereich	70
	Ortsteile	60
Bad Lippspringe		160
Bad Wünnenberg	Kernbereich	50
	Stadtteile	35
Borchen	Kernbereich (Nord-/Kirchborchen)	150
	Ortsteile	75
Büren	Kernbereich	50
	Stadtteile	35
Delbrück	Kernbereich	165
	Stadtteile	80
Hövelhof	Kernbereich	135
	Ortsteile	75
Lichtenau	Kernbereich	65
	Stadtteile	35
Salzkotten	Kernbereich	125
	Stadtteile	65

Definition des Richtwertgrundstücks

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

5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

5.1.1 Durchschnittspreise

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

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

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

Baujahre: 1990 - 2009	2017	2018	2019	2020	2021
Ø Kaufpreis in €	330.000	344.000	370.000	437.000	478.000
Ø Bodenwertanteil in €	94.000	108.000	111.000	141.000	158.000
Ø Wohnfläche in m ²	161	153	159	169	160
Ø Baujahr	1999	1999	1999	1999	1996
Anzahl der Kauffälle	18	14	17	23	7
Ø KP / WF in €/m²	2.080	2.270	2.400	2.620	3.050

Baujahre: 1970 - 1989	2017	2018	2019	2020	2021
Ø Kaufpreis in €	254.000	275.000	316.000	364.000	379.000
Ø Bodenwertanteil in €	118.000	136.000	135.000	158.000	172.000
Ø Wohnfläche in m ²	161	160	163	159	162
Ø Baujahr	1979	1978	1980	1978	1978
Anzahl der Kauffälle	17	25	20	19	32
Ø KP / WF in €/m²	1.640	1.820	2.000	2.260	2.360

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

Baujahre: 1990 - 2009	2017	2018	2019	2020	2021
Ø Kaufpreis in €	292.000	272.000	302.000	307.000	385.000
Ø Bodenwertanteil in €	56.000	57.000	62.000	58.000	70.000
Ø Wohnfläche in m ²	167	156	162	160	166
Ø Baujahr	2001	1999	2000	2000	2000
Anzahl der Kauffälle	39	37	42	35	35
Ø KP / WF in €/m²	1.790	1.790	1.900	1.940	2.330

Baujahre: 1970 - 1989	2017	2018	2019	2020	2021
Ø Kaufpreis in €	204.000	198.000	223.000	269.000	287.000
Ø Bodenwertanteil in €	52.000	60.000	62.000	74.000	70.000
Ø Wohnfläche in m ²	182	174	167	170	155
Ø Baujahr	1978	1979	1979	1978	1976
Anzahl der Kauffälle	32	37	52	45	45
Ø KP / WF in €/m²	1.150	1.180	1.370	1.620	1.870

Doppelhaushälften/ Reihenhäuser

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

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

Baujahre: 1990 - 2009	2017	2018	2019	2020	2021
Ø Kaufpreis in €	262.000	254.000	263.000	323.000	369.000
Ø Bodenwertanteil in €	67.000	59.000	67.000	86.000	91.000
Ø Wohnfläche in m ²	132	133	135	134	132
Ø Baujahr	2001	1999	1999	1997	1999
Anzahl der Kauffälle	18	29	29	23	15
Ø KP / WF in €/m²	2.010	1.930	1.930	2.450	2.790

Baujahre: 1970 - 1989	2017	2018	2019	2020	2021
Ø Kaufpreis in €	228.000	253.000	222.000	237.000	290.000
Ø Bodenwertanteil in €	62.000	81.000	63.000	67.000	96.000
Ø Wohnfläche in m ²	132	130	126	105	115
Ø Baujahr	1981	1984	1982	1982	1978
Anzahl der Kauffälle	7	9	6	7	6
Ø KP / WF in €/m²	1.730	1.950	1.780	2.290	2.460

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

Baujahre: 1990 - 2009	2017	2018	2019	2020	2021
Ø Kaufpreis in €	213.000	231.000	246.000	284.000	257.000
Ø Bodenwertanteil in €	36.000	35.000	42.000	45.000	39.000
Ø Wohnfläche in m ²	122	138	136	125	131
Ø Baujahr	1998	1997	1996	1997	1999
Anzahl der Kauffälle	19	16	16	10	15
Ø KP / WF in €/m²	1.790	1.740	1.830	2.270	2.080

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

Durchschnittspreise von Ein- und Zweifamilienhäusern ab Baujahr 1970

(Grundstücksfläche 200 bis 1.000 m²)

Stadt / Gemeinde	Anzahl	Ø Fläche (m²)	Ø Baujahr	Ø WF	Ø Kaufpreis
Altenbeken	21	627	1991	161	351.000 €
Bad Lippspringe	27	435	1993	136	356.000 €
Bad Wünnenberg	22	582	1991	150	257.000 €
Borchen	13	657	1992	141	397.000 €
Büren	31	651	1991	157	264.000 €
Delbrück	34	638	1992	173	422.000 €
Hövelhof	26	583	1990	158	404.000 €
Lichtenau	12	681	1983	147	240.000 €
Salzkotten	33	588	1987	153	345.000 €
Durchschnitt	219	604	1990	153	337.000 €

5.1.2 Vergleichsfaktoren/ Immobilienrichtwerte

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

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

Vergleichsfaktoren*
für gebrauchte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Brutto-Grundfläche / Wohnfläche	390 m ² BGF	165 m ² WF
Baujahr	€/m ² BGF	€/m ² Wohnfläche
1970	425	1.200
1975	475	1.300
1980	550	1.400
1985	625	1.500
1990	700	1.600
1995	775	1.700
2000	850	1.800
2005	925	1.950
2010	1.000	2.100

Vergleichsfaktoren*
für gebrauchte Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Brutto-Grundfläche / Wohnfläche	270 m ² BGF	125 m ² WF
Baujahr	€/m ² BGF	€/m ² Wohnfläche
1975	600	1.500
1980	800	1.750
1985	850	1.850
1990	900	1.950
1995	950	2.050
2000	1.000	2.150
2005	1.050	2.250

* 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	:	2000
BGF	:	270 m ²
Wohnfläche	:	125 m ²
Grundstücksgröße	:	350 m ²
Bodenrichtwert	:	300 €/m ² (erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei)

Wertermittlung (Verkehrswert):

270 m ² x 1.000 €/m ² + 350 m ² x 300 €/m ²	= 375.000 € oder
125 m ² x 2.150 €/m ² + 350 m ² x 300 €/m ²	= 373.500 €

Immobilienrichtwerte:

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

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

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

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

Im Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser konnten für alle Städte und Gemeinden des Kreises Paderborn ohne die Stadt Paderborn auf Grundlage tatsächlicher Kaufpreise jeweils ein Immobilienrichtwert pro Stadt/Gemeinde abgeleitet werden. Mit dem Immobilienpreiskalkulator kann über die folgenden Angaben zum Objekt ein Schätzwert für die Immobilie inklusive Bodenwert ermittelt werden:

- Baujahr
- Boden-/ Lagewert in €/m² (Bodenrichtwert)
- Grundstücksgröße in m²
- Ergänzende Gebäudeart (freistehend oder angebaut – DHH/ RH)
- Gebäudestandard (4 Stufen: „sehr einfach“, „einfach“, „mittel“, „gehoben“)
- Wohnfläche in m²

Gemeinde	IRW 01.01.2021	IRW 01.01.2022
Bad Lippspringe	2640	2940
Hövelhof	2690	3010
Delbrück	2740	3030
Salzkotten	2720	3060
Borchen	2560	2860
Altenbeken	2430	2740
Büren	2340	2660
Bad Wünnenberg	2340	2660
Lichtenau	2210	2490

5.1.3 Sachwertfaktoren

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

Die hohe Nachfrage und die in den letzten Jahren deutlich gestiegenen Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser haben dazu geführt, dass nicht wie in der Vergangenheit üblich Abschläge am Sachwert, sondern wie die nachfolgende Tabelle der Sachwertfaktoren zeigt, fast durchweg Zuschläge am Sachwert anzubringen sind. Der Faktor, mit dem der Sachwert zu multiplizieren ist, um zum Verkehrswert zu gelangen, wird als Sachwertfaktor bezeichnet. Die Höhe der Marktanpassung (Sachwertfaktor) ist im Wesentlichen abhängig von der Höhe des Sachwertes und vom Lagewert (Bodenwert/ Bodenrichtwert).

Sachwertfaktor

zur Ableitung des Verkehrswertes vom Sachwert

für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser, Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre

Vorläufiger Sachwert in € - inkl. Bodenwert -	Lagewert (Bodenwert in €/m ²) - inkl. Erschließungskosten u. Kanalanschlussbeitrag -					
	50	100	150	200	250	300
150.000	1,08	1,12				
200.000	1,05	1,09	1,12			
250.000	1,03	1,06	1,09	1,12	1,14	1,16
300.000	1,00	1,04	1,07	1,09	1,11	1,13
350.000	0,98	1,02	1,04	1,07	1,09	1,11
400.000	0,96	1,00	1,02	1,05	1,07	1,09
450.000		0,98	1,00	1,03	1,05	1,07
500.000					1,03	1,05
550.000						1,03

Die Sachwertfaktoren können je nach Alter und Ausstattung des Objekts um $\pm 0,05$ variieren. Ein Sachwertfaktor von 1,07 entspricht einem Marktanpassungszuschlag von 7 % am Sachwert.

Beispiel:

Sachwert inkl. Bodenwert	:	300.000 €
Lagewert (Bodenrichtwert)	:	150 €/m ²
Gesamtnutzungsdauer	:	80 Jahre
Marktanpassungsfaktor	:	1,07
Marktanpassungszuschlag	:	7 %
Marktangepasster Sachwert	:	300.000 € x 1,07 = 321.000 €

5.1.4 Liegenschaftszinssätze

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

Liegenschaftszinssätze

Objektart	Mittelwert mit Standardabweichung in %
Freistehende Einfamilienhäuser	0,6 ± 0,8
Freistehende Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	0,8 ± 0,7
Doppelhaushälften/ Reihenhäuser	0,9 ± 0,6
Zweifamilienhäuser	1,0 ± 0,8

5.1.5 Ertragsfaktoren

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

Ertragsfaktoren*

Objektart	Faktor
Freistehende Einfamilienhäuser	34,5 ± 10,0
Freistehende Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	29,5 ± 8,0
Doppelhaushälften/ Reihenhäuser	36,5 ± 7,5
Zweifamilienhäuser	28,5 ± 8,0

* Erläuterung siehe Ziffer 8.3 (Seite 54)

5.2 Drei-/ Mehrfamilienhäuser/ gemischt genutzte Gebäude

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

Liegenschaftszinssätze

Objektart	Mittelwert mit Standardabweichung in %
Dreifamilienhäuser	1,5 ± 1,2
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis max. 20 %)	1,7 ± 1,1
Gemischt genutzte Gebäude (gew. Anteil über 20 bis 80 %)	2,2 ± 1,1

Ertragsfaktoren*

Objektart	Faktor
Dreifamilienhäuser	24,0 ± 6,5
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis max. 20 %)	22,0 ± 5,0
Gemischt genutzte Gebäude (gew. Anteil über 20 bis 80 %)	20,5 ± 6,0

5.3 Büro-/ Gewerbe-/ Industriegebäude

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

Liegenschaftszinssatz

Objektart	Mittelwert mit Standardabweichung in %
gewerblich genutzte Objekte (gewerblicher Anteil über 80 %)	3,5 ± 2,3

Ertragsfaktor*

Objektart	Faktor
gewerblich genutzte Objekte (gewerblicher Anteil über 80 %)	16,0 ± 7,0

* Erläuterung siehe Ziffer 8.3 (Seite 54)

6 Wohnungs- und Teileigentum

6.1 Wohnungseigentum

6.1.1 Durchschnittspreise

Eigentumswohnungen – Erstverkauf (Neubau)

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

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

	2017	2018	2019	2020	2021
Ø Kaufpreis in €	208.000	219.000	231.000	281.000	277.000
Ø Wohnfläche in m ²	84	81	78	83	78
Ø Baujahr	Neubau	Neubau	Neubau	Neubau	Neubau
Anzahl der Kauffälle	34	39	52	85	94
Ø KP / WF in €/m²	2.480	2.700	2.950	3.310	3.550

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

In Lage 2 lag keine ausreichende Anzahl auswertbarer Kauffälle vor.

Eigentumswohnungen – Weiterverkauf

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

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

Baujahre: 1990 - 2009	2017	2018	2019	2020	2021
Ø Kaufpreis in €	132.000	128.000	142.000	158.000	171.000
Ø Wohnfläche in m ²	80	75	77	77	81
Ø Baujahr	1996	1995	1996	1996	1996
Anzahl der Kauffälle	40	28	47	40	27
Ø KP / WF in €/m²	1.640	1.700	1.800	2.000	2.100

Baujahre: 1970 - 1989	2017	2018	2019	2020	2021
Ø Kaufpreis in €	112.000	102.000	118.000	130.000	144.000
Ø Wohnfläche in m ²	77	75	76	75	72
Ø Baujahr	1977	1981	1981	1981	1981
Anzahl der Kauffälle	15	23	22	16	23
Ø KP / WF in €/m²	1.440	1.340	1.530	1.700	2.000

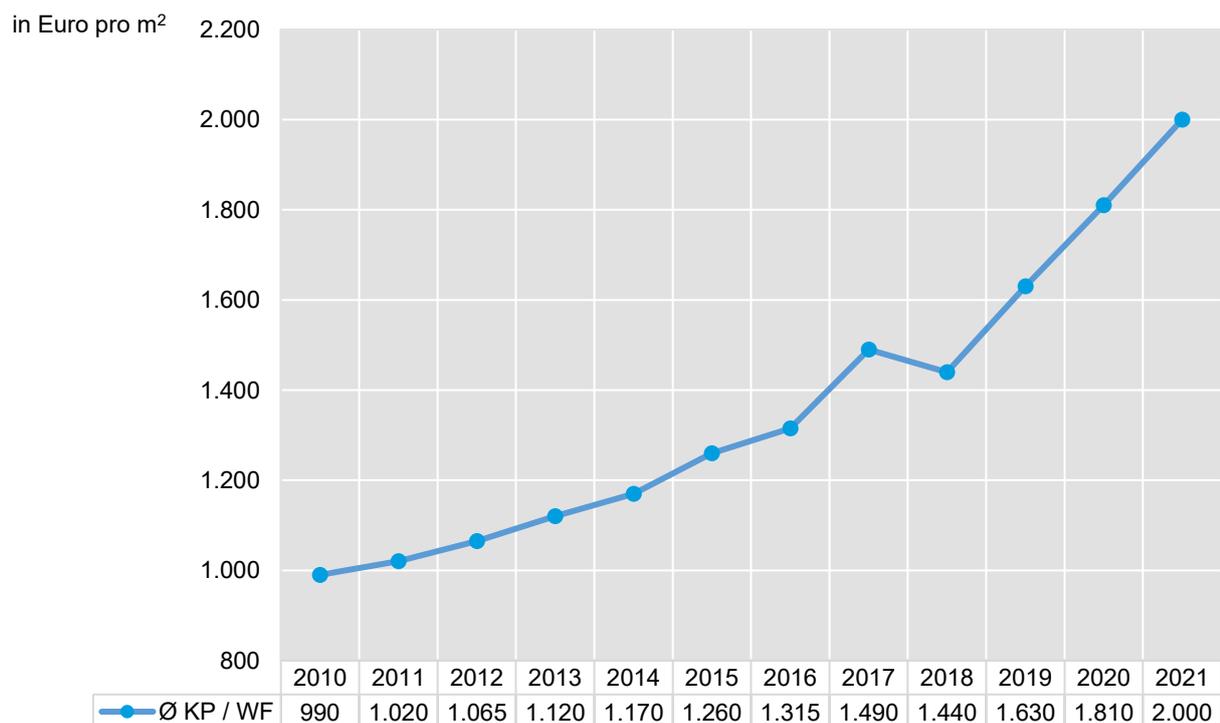
Lage 2: Kernorte von Altenbeken, Lichtenau, Büren, Bad Wünnenberg, Ortsteile im Kreisgebiet

Baujahre: 1990 - 2009	2017	2018	2019	2020	2021
Ø Kaufpreis in €	85.000	100.000	82.000	120.000	137.000
Ø Wohnfläche in m ²	78	78	72	88	83
Ø Baujahr	1996	1997	1997	1996	1996
Anzahl der Kauffälle	6	12	8	14	6
Ø KP / WF in €/m²	1.080	1.270	1.120	1.330	1.640

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

Durchschnittspreise Weiterverkauf Wohnungseigentum 2010 – 2021(50 – 120 m² Wohnfläche einschl. Außenstellplatz und Bodenwertanteil, ab Baujahr 1970)

Jahr	Anzahl	Ø Kaufpreis in €	Ø KP / WF in €/m ²	Ø Baujahr	Ø Alter in Jahren	Ø Wohnfläche in m ²
2010	73	78.900	990	1989	21	79
2011	63	76.600	1.020	1989	22	75
2012	85	80.300	1.065	1990	22	75
2013	78	87.800	1.120	1989	24	78
2014	100	88.000	1.170	1990	24	75
2015	93	96.000	1.260	1991	24	76
2016	80	99.000	1.315	1992	24	75
2017	88	118.000	1.490	1992	25	78
2018	94	109.000	1.440	1991	27	75
2019	109	128.000	1.630	1992	27	77
2020	96	149.000	1.810	1992	28	81
2021	86	158.000	2.000	1991	31	78

Durchschnittspreise Weiterverkauf Wohnungseigentum 2010 - 2021

6.1.2 Vergleichsfaktoren/ Immobilienrichtwerte

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

Vergleichsfaktoren* (in €/m²)
- (einschl. Außenstellplatz u. Bodenwertanteil) -

Lage - Kernbereich	Alter in Jahren						
	Neubau	5	10	15	20	25	30 und älter
Bad Lippspringe, Delbrück, Hövelhof, Salzkotten, Borchen	3.550 ± 350	3.050 ± 200	2.600 ± 200	2.400 ± 200	2.200 ± 250	2.100 ± 300	2.000 ± 450
Altenbeken, Lichtenau, Büren, Bad Wünnenberg, Ortsteile im Kreisgebiet						1.650 ± 400	1.350 ± 400

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

Immobilienrichtwerte:

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

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

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

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

Im Teilmarkt Eigentumswohnungen wurden die Städte/ Gemeinden Altenbeken, Bad Wünnenberg, Büren und Lichtenau zu einer Richtwertzone zusammengefasst. In den anderen Städten/ Gemeinden des Kreises konnte jeweils ein Immobilienrichtwert pro Gemeinde ermittelt werden.

Mit dem Immobilienpreiskalkulator kann über die folgenden Angaben zum Objekt ein Schätzwert für die Immobilie inklusive Bodenwertanteil ermittelt werden:

- Baujahr
- Boden-/ Lagewert in €/m² (Bodenrichtwert)
- Anzahl der Wohneinheiten
- Wohnfläche in m²

Gemeinde	IRW 01.01.2021	IRW 01.01.2022
Bad Lippspringe	1760	1920
Hövelhof	1840	2020
Delbrück	1780	1960
Salzkotten	1930	2080
Borchen	1880	2020
Altenbeken	1550	1690
Büren	1550	1690
Bad Wünnenberg	1550	1690
Lichtenau	1550	1690

6.1.3 Liegenschaftszinssätze

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

Liegenschaftszinssätze

Objektart	Mittelwert mit Standardabweichung in %
- Erstverkauf (Neubau)	1,4 ± 0,2
- Weiterverkauf (bis 15 WE) – Vermietung unbekannt	1,5 ± 0,8
- Weiterverkauf (bis 15 WE) – Vermietung bekannt	1,7 ± 1,0

6.1.4 Ertragsfaktoren

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

Ertragsfaktoren*

Objektart	Faktor
- Erstverkauf (Neubau)	39,0 ± 2,5
- Weiterverkauf (bis 15 WE) – Vermietung unbekannt	28,5 ± 7,0
- Weiterverkauf (bis 15 WE) – Vermietung bekannt	25,0 ± 5,0

* Erläuterung siehe Ziffer 8.3 (Seite 54)

6.2 Teileigentum

Im Jahr 2021 wurden im Kreis Paderborn (ohne Stadt Paderborn) 50 Tiefgaragenstellplätze (Erstverkäufe Teileigentum) mit einem Mittelwert von rd. 17.000 € (Spanne 9.500 – 19.500 €) veräußert. Weitere Kaufverträge über Teileigentum wurden im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn aufgrund der geringen Anzahl nicht differenziert ausgewertet.

7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

7.1 Bestellung neuer Erbbaurechte

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

7.2 Erbbaurechte

Zur Ermittlung des Marktanpassungsabschlages für Erbbaurechte wurde die Kaufpreissammlung bebauter Grundstücke ausgewertet (Kauffälle der letzten 5 Jahre). Aus dieser Auswertung ergab sich folgender Marktanpassungsfaktor:

Marktanpassungsfaktor für bebaute Erbbaurechte

(inkl. Bodenwertanteil am Erbbaurecht)

Vorläufiger Sachwert	Faktor
200.000 € - 400.000 €	0,78

Der Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor) kann 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:

Eingangsrößen:

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

Berechnung des Wertes der baulichen Anlagen

siehe Modellbeschreibung Ziffer 8.1 (Sachwertfaktor)

Beispiel:Grundstücksgröße: 650 m²Bodenrichtwert: 200 €/m²

Erbbauzins: 3 %

Erbbaurechtsvertrag von 1979

Bodenwertverzinsung: 650 m ² x 200 €/m ² = 130.000 € x 0,03	3.900 €
tatsächlicher bzw. rechtlich möglicher jährlicher Erbbauzins zum Veräußerungszeitpunkt:	<u>325 €</u>
Differenz:	3.575 €
Vervielfältiger bei Restvertragslaufzeit von 59 Jahren mit 3 %:	27,506
Bodenwertanteil: 3.575 € x 27,506	98.334 €
Wert der baulichen und sonstigen Anlagen:	<u>200.000 €</u>
Vorläufiger Sachwert:	298.334 €
Marktanpassungsfaktor (Tabelle S. 45):	0,78
Marktangepasster Sachwert: 298.334 € x 0,78	232.701 €
Besondere objektspezifische Merkmale:	<u>0 €</u>
Sachwert:	rd. 233.000 €

7.3 Erbbaurechtsgrundstücke

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

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

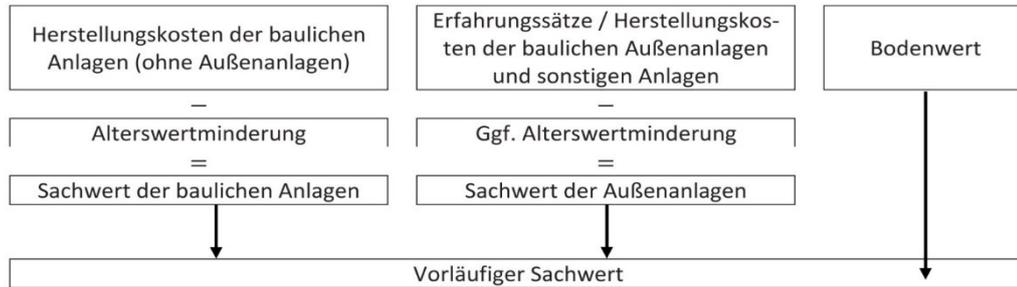
Die Städte und Gemeinden im Kreisgebiet treffen als Verkäufer tlw. hiervon abweichende Regelungen.

8 Modellbeschreibungen (Übersicht)

8.1 Sachwertfaktoren

Der Sachwertermittlung zur Ableitung der Sachwertfaktoren liegen folgende Ansätze zugrunde:

Bereinigter normierter Kaufpreis / Vorläufiger Sachwert = Sachwertfaktor



- **Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)**

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

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

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

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

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

² einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17 %

³ Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser: 1,05

• Gebäudestandard – nach Standardmerkmalen und Standardstufen

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. Natur-schiefer); 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-, Walm-dach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitär-einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 – 2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendeckers)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und 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

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

Gebäudearten mit nicht ausgebautem Dachgeschoss

Berücksichtigung eines vorhandenen Drempels

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

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

Gebäudearten mit ausgebautem Dachgeschoss

Berücksichtigung eines fehlenden Drempels

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

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

Gebäudearten mit ausgebautem Dachgeschoss

Berücksichtigung eines ausgebauten Spitzbodens

Gebäudeart	Zuschlag auf den Kostenkennwert für die Gebäudeart mit ausgebautem Dachgeschoss	
	40° - Dach 10 m Giebelbreite mit Drempel (1 m) Standardstufe 4	50° - Dach 14 m Giebelbreite mit Drempel (1 m) Standardstufe 2
1.01 / 2.01 / 3.01	7,5 %	14,0 %
1.11 / 2.11 / 3.11	5,5 %	10,5 %
1.21 / 2.21 / 3.21	9,5 %	17,5 %
1.31 / 2.31 / 3.31	7,0 %	13,0 %

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

Gauben		
Flachdachgaube	Grundbetrag (nach Standardstufen)	1.800 €
(einschl. Fenster)	zzgl. Kosten/m ² (Ansichtsfläche, Front)	1.100 €/m ²
Schleppdachgaube	Grundbetrag	1.900 €
(einschl. Fenster)	zzgl. Kosten/m ² (Ansichtsfläche, Front)	1.200 €/m ²
Satteldachgaube	Grundbetrag	2.100 €
(einschl. Fenster)	zzgl. Kosten/m ² (Ansichtsfläche, Front)	1.400 €/m ²
Balkone		
(einschl. Geländer, ISO-Korb, Dämmung,	Grundbetrag	1.000 €
Abdichtung und Belag)	zzgl. Kosten/m ²	750 €/m ²
Treppen		
Kelleraußentreppe (einschl. Tür, Geländer, Handlauf)		6.000 €
Außentreppe mit mehr als 3 Stufen (1 m breit, Beton, mit Belag)		400 €/Stufe
Vordächer		
Stahl/Zink	nach Dachfläche	150 €/m ²
Stahl/Edelstahl	nach Dachfläche	300 €/m ²
Stahl/Glas	nach Dachfläche	350 €/m ²

- **Herstellungswert für Garagen nach Ziffer 14**

14 Garagen²⁰

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

²⁰ einschließlich Baunebenkosten in Höhe von

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

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

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

- **Modernisierungsgrad**

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

≤ 1 Punkt	=	nicht modernisiert
2 - 5 Punkte	=	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
6 - 10 Punkte	=	mittlerer Modernisierungsgrad
11 - 17 Punkte	=	überwiegend modernisiert
≥ 18 Punkte	=	umfassend modernisiert

Bei kernsanierten Objekten kann die Restnutzungsdauer bis zu 90 % der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer betragen. Durch die Kernsanierung wird das Gebäude in einen Zustand versetzt, der nahezu einem neuen Gebäude entspricht. Dazu wird das Gebäude zunächst bis auf die tragende Substanz zurückgebaut. Decken, Außenwände, tragende Innenwände und ggf. der Dachstuhl bleiben dabei in der Regel erhalten; ggf. sind diese zu ertüchtigen und / oder Instand zu setzen. Voraussetzungen für das Vorliegen einer Kernsanierung sind insbesondere die komplette Erneuerung der Dacheindeckung, der Fassade, der Innen- und Außenwände mit Ausnahme der tragenden Wände, der Fußboden, der Fenster, der Innen –und Außentüren sowie sämtlicher technischen Systeme wie z.B. der Heizung einschließlich aller Leitungen, des Abwassersystems einschließlich der Grundleitungen, der elektrischen Leitungen und der Wasserversorgungsleitungen, sofern diese technisch einwandfrei und als neubauähnlich und neuwertig zu betrachten sind. Im Einzelfall müssen nicht alle der vorgenannten Kriterien erfüllt sein. Unter diesen Voraussetzungen ist als Baujahr das Jahr der fachgerechten Sanierung zugrunde zu legen. Die teilweise noch verbliebene alte Bausubstanz oder der von neuen Gebäuden abweichende Zustand z.B. des Kellers ist durch einen Abschlag zu berücksichtigen.

Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

Modernisierungsgrad

Gebäudealter	≤ 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

- Abschreibung (Alterswertminderung) linear
- Außenanlagen und Anschlussbeiträge

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

8.2 Liegenschaftszinssätze (Übersicht)

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

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

Liegenschaftszinssätze	
Objektart	Mittelwert mit Standardabweichung in %
Freistehende Einfamilienhäuser	0,6 ± 0,8
Freistehende Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	0,8 ± 0,7
Doppelhaushälften/ Reihenhäuser	0,9 ± 0,6
Zweifamilienhäuser	1,0 ± 0,8
Dreifamilienhäuser	1,5 ± 1,2
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis max. 20 %)	1,7 ± 1,1
Gemischt genutzte Gebäude (gew. Anteil über 20 bis 80 %)	2,2 ± 1,1
Gewerblich genutzte Objekte (gewerblicher Anteil über 80 %)	3,5 ± 2,3
Eigentumswohnungen	
- Erstverkauf (Neubau)	1,4 ± 0,2
- Weiterverkauf (bis 15 WE) – Vermietung unbekannt	1,5 ± 0,8
- Weiterverkauf (bis 15 WE) – Vermietung bekannt	1,7 ± 1,0

Der Berechnung der Liegenschaftszinssätze wurden im Wesentlichen Mietansätze der Mietwertübersicht 01.01.2021 (Ziffer 9 des Grundstücksmarktberichtes 2021) bzw. Mieten aus den Auswertungen der Kaufverträge bebauter Grundstücke, des Mietpreisatlas der IHK Bielefeld (gewerbliche Mieten) und Bewirtschaftungskosten nach der Betriebskostenverordnung und der Anlage 2 (Anlagen zum Modell der Ableitung von Liegenschaftszinssätzen) der AG „Liegenschaftszinssätze“ der AGVGA.NRW zugrunde gelegt. Es wurde ein altersgemäßer durchschnittlicher Zustand unterstellt.

8.3 Ertragsfaktoren (Übersicht)

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

Ertragsfaktoren	
Objektart	Faktor
Freistehende Einfamilienhäuser	34,5 ± 10,0
Freistehende Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	29,5 ± 8,0
Doppelhaushälften/ Reihenhäuser	36,5 ± 7,5
Zweifamilienhäuser	28,5 ± 8,0
Dreifamilienhäuser	24,0 ± 6,5
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis max. 20 %)	22,0 ± 5,0
Gemischt genutzte Gebäude (gew. Anteil über 20 bis 80 %)	20,5 ± 6,0
Gewerblich genutzte Objekte (gewerblicher Anteil über 80 %)	16,0 ± 7,0
Eigentumswohnungen	
- Erstverkauf (Neubau)	39,0 ± 2,5
- Weiterverkauf (bis 15 WE) – Vermietung unbekannt	28,5 ± 7,0
- Weiterverkauf (bis 15 WE) – Vermietung bekannt	25,0 ± 5,0

Beispiel: Doppelhaushälfte

Monatliche Nettokaltmiete: 800 €

Verkehrswert: 800 € x 12 x 36,5 = 350.400 €

9 Mieten und Pachten

9.1 Wohnraummieten 01.01.2021

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

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

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

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

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

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

Beispiel: Lage: Salzkotten, gute Wohnlage (Baujahr 1985)	Beispiel: Lage: Salzkotten, mäßige Wohnlage (Baujahr 1995)
Mietwert: 5,50 €/m ² (Kernstadt, mittl. Wohnlage)	Mietwert: 5,80 €/m ² (Kernstadt, mittl. Wohnlage)
Zuschlag: <u>+0,25 €/m²</u> (Wohnlage- u. Ausstattung)	Abschlag: <u>-0,25 €/m²</u> (Wohnlage- u. Ausstattung)
Mietwert: 5,75 €/m ²	Mietwert: 5,55 €/m ²

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

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

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

Hinweise zur Mietwertübersicht:

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

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

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

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

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

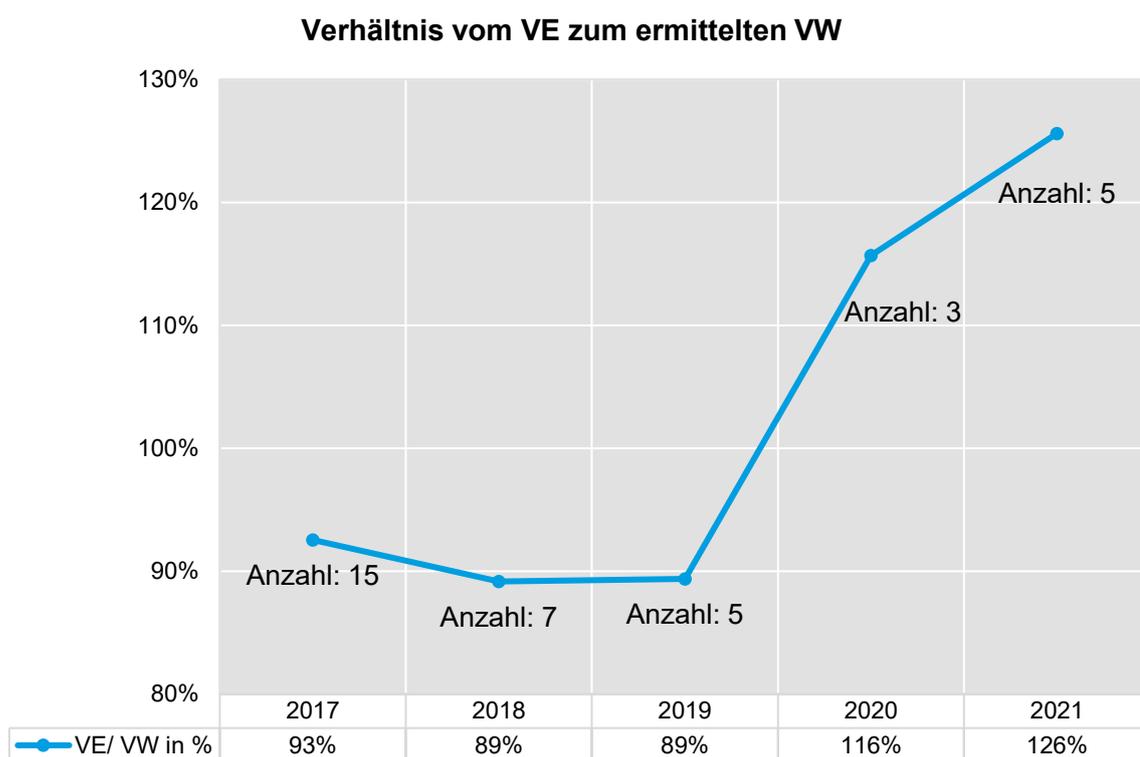
Quelle: IHK (Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld)

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

10 Weitere Informationen

10.1 Zwangsversteigerungen

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



10.2 Angebot an kommunalem Wohnbauland

Nach Mitteilung der Städte und Gemeinden kann im Jahre 2022 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 ²)
Altenbeken	insgesamt	0	
Bad Lippspringe	insgesamt	0	
Bad Wünnenberg	insgesamt	19	
- Wünnenberg	Auf der Iserkuhle	8	rd. 93
- Wünnenberg	Auf der Iserkuhle (Mietwohnungen)	6	rd. 106
- Haaren	Salmens Feld	5	rd. 81 *
Borchen	insgesamt	18	
- Alfen	Dolskamp	7	rd. 144
- Dörenhagen	Am Knick	11	rd. 149
Büren	insgesamt	52	
- Ahden	Auf dem Zickeberge Ost	15	rd. 110
- Steinhausen	Niederfeld II	19	noch nicht bekannt
- Wewelsburg	Vor´m Hagen II	18	rd. 116
Delbrück	insgesamt	87	
- Delbrück	Lerchenweg	71	rd. 138 *
- Boke	Remmert´s Kamp	8	rd. 98 *
- Hagen	Lipshof	8	rd. 96 *
Hövelhof	insgesamt	61	
- Hövelhof	Portmeiers Kreuz	40	rd. 196 *
- Riege	Junkern Feld	21	rd. 116 *
Lichtenau	insgesamt	51	
- Lichtenau	Markus Linde VI	9	170 - 195
- Ebbinghausen	Im Niederefeld II	2	rd. 51
- Asseln, Hakenberg, Herbram, Holtheim, Husen		40	noch nicht bekannt
Salzkotten	insgesamt	16	
- Mantinghausen	Hohlswegskamp 2. BA	3	rd. 71
- Oberntudorf	Almeschlag-Nord	13	noch nicht bekannt

* = vorläufiger Kaufpreis (endgültige Kalkulation kann abweichen)

Alle vorstehenden Angaben, insbesondere die Preisangaben, sind unverbindlich. Damit stellen die Städte und Gemeinden insgesamt 304 Baugrundstücke im Jahre 2022 zur Verfügung (2021: 251).

10.3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

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

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

sowie die

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

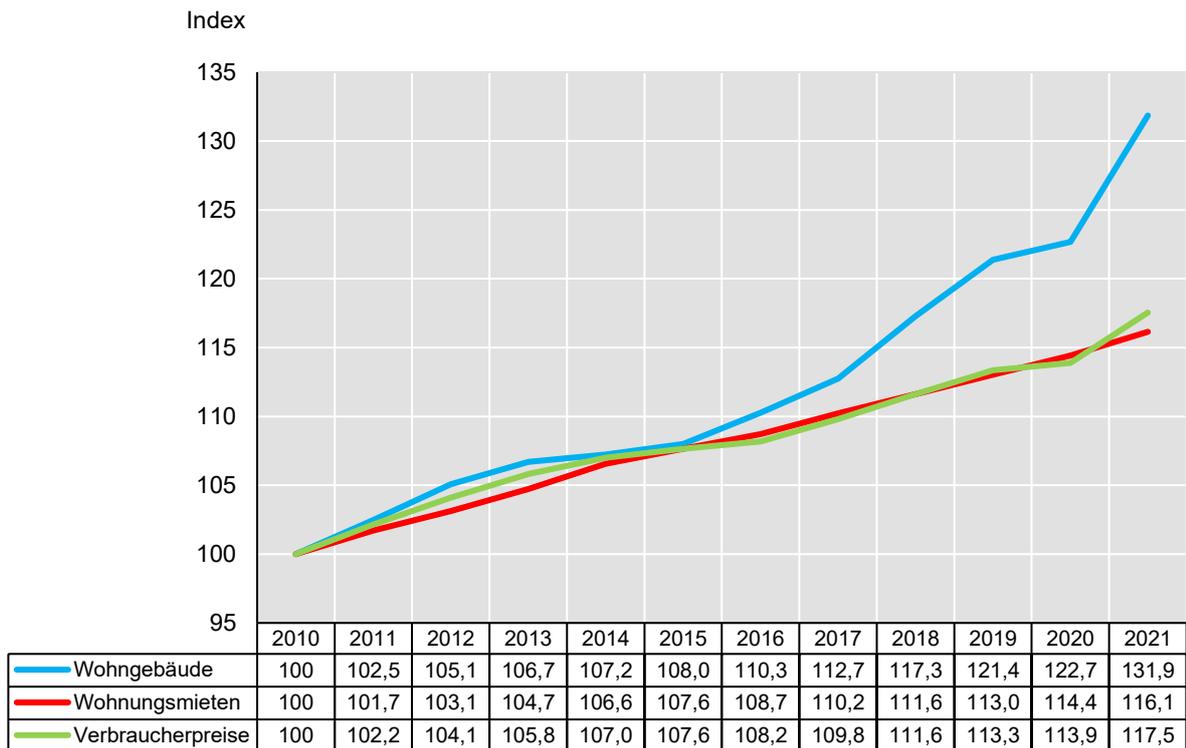
Hieraus ist für das Jahr **2021** gegenüber dem Vorjahr eine Veränderung erkennbar:

⇒	Neubau von Wohngebäuden NRW (Baukosten) um	+ 7,5 %
⇒	Wohnungsmieten NRW um	+ 1,5 %
⇒	Verbraucherpreise um	+ 3,2 %
⇒	Kaufverträge Kreis PB (ohne Stadt) um	- 6,0 %
⇒	Einwohnerzahl Kreis PB (ohne Stadt) um	+ 0,3 %

bei

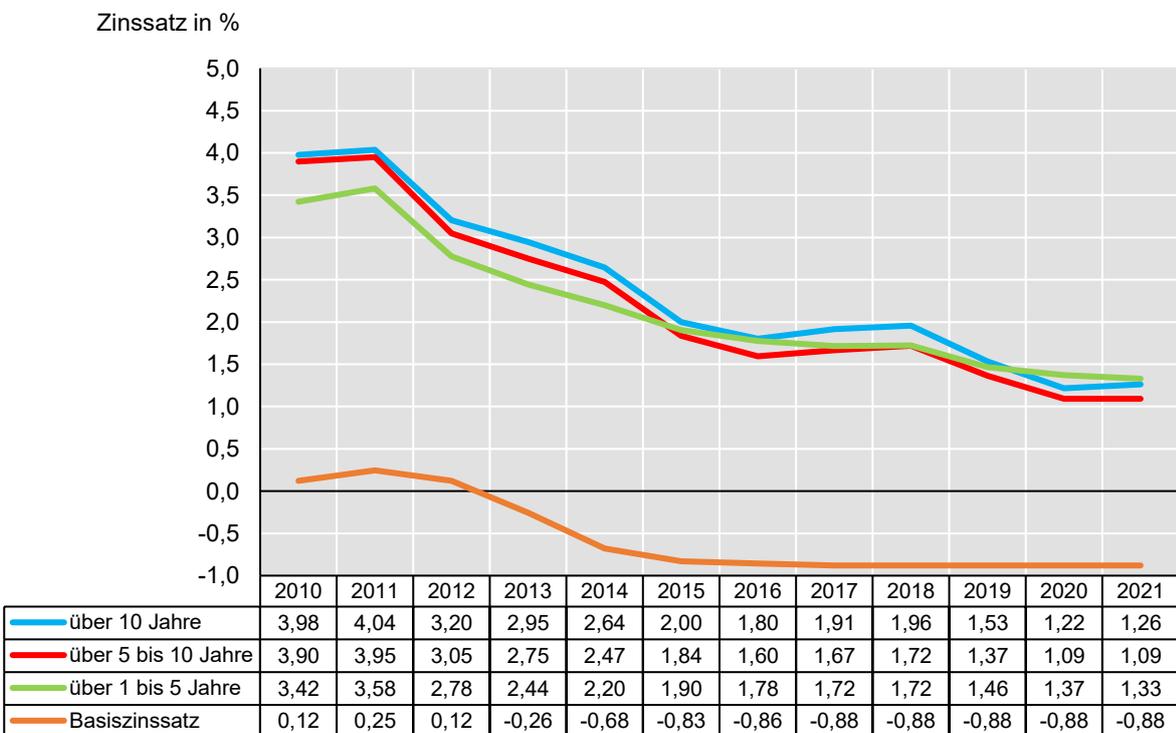
⇒	einem Zinsniveau für Hypothekarkredite (Laufzeit über 5 bis 10 Jahre) \varnothing	1,1 %
---	---	-------

Preisindizes für Wohngebäude/ Wohnungsmieten/ Verbraucherpreise



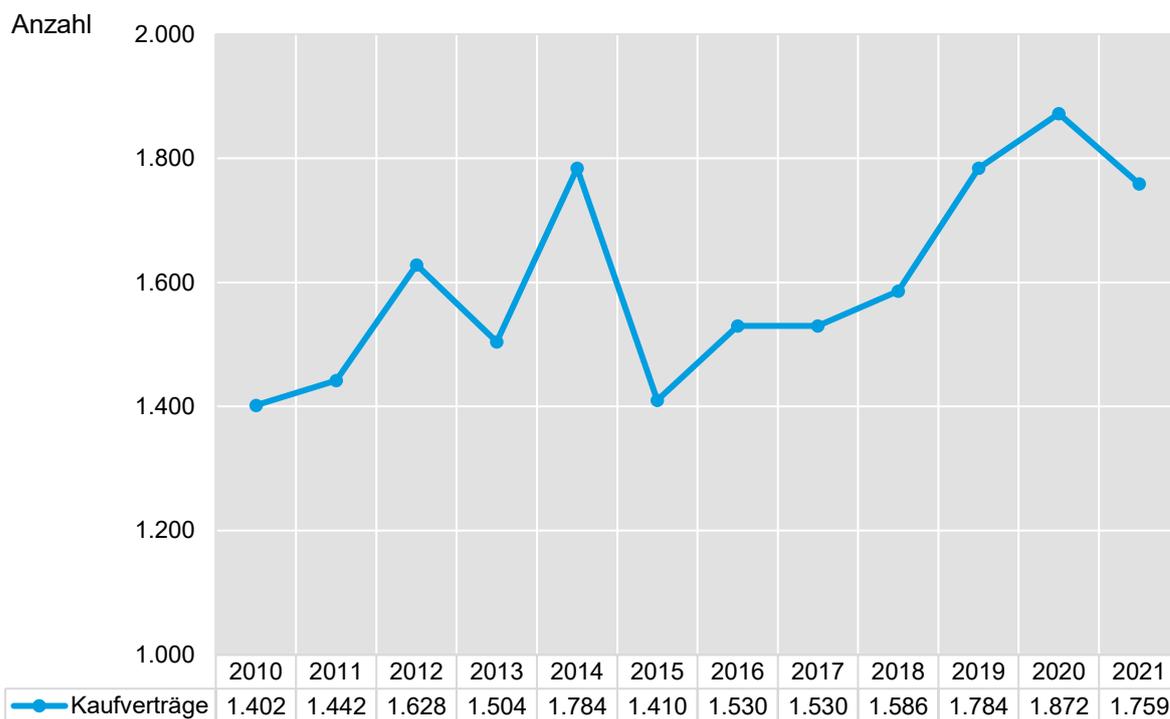
Quelle: IT.NRW bzw. Statistisches Bundesamt

Zinssatz für Hypothekarkredite - Wohngrundstücke

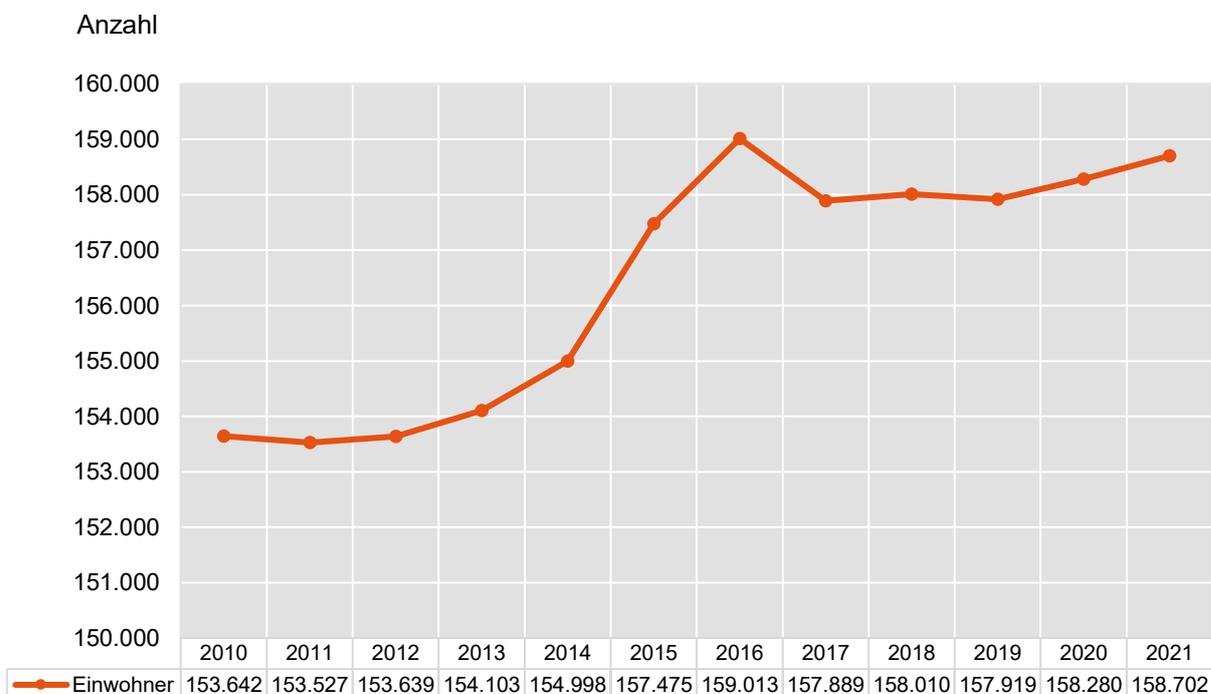


Quelle: Deutsche Bundesbank

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



Entwicklung der Einwohnerzahl im Kreis Paderborn (ohne Stadt Paderborn)



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

Stadt / Gemeinde	Einwohner - Hauptwohnsitz - (Stand 31.12.2021) (Quelle: Städte, Gemeinden)	Veränderung gegenüber 2020 in %	Flächengröße in km ²
Altenbeken	9.161	- 0,2	76,23
Bad Lippspringe	16.938	+ 0,1	50,96
Bad Wünnenberg	12.437	+ 0,1	161,28
Borchen	13.748	+ 0,3	77,17
Büren	21.530	- 0,5	170,87
Delbrück	32.048	+ 0,7	157,27
Hövelhof	16.457	+ 0,3	70,73
Lichtenau	10.994	+ 1,6	192,33
Salzkotten	25.389	+ 0,1	109,60
Summen	158.702	+ 0,3	1.066,44

Für den Bereich der Stadt Paderborn (154.378 Einwohner) ist ein eigener Gutachterausschuss eingerichtet (siehe Ziffer 10.6).

10.4 Gebühren für Gutachten

Für die Erstattung von Gutachten werden Gebühren und Auslagen nach dem Kostentarif (VermWertKostT) als Anlage zur Vermessungs- und Wertermittlungskostenordnung - VermWertKostO NRW - erhoben. Die Kosten betragen i.d.R. bei einem Wert bis 1 Mio. Euro 0,2 % des Wertes zuzüglich 1.250 Euro. Für Gutachten über Miet- und Pachtwerte (§ 39 GrundWertVO NRW) ist für die Berechnung der 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 zuzüglich Auslagen u. MwSt.)

Besonderheiten sind durch Zuschläge zu berücksichtigen.

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

10.5 Amtliche Informationen

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

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

Die Boden- und Immobilienrichtwerte können im Internet über

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

abgerufen werden.

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

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

10.6 Grundstücksmarkt in der Stadt Paderborn

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

www.boris.nrw.de

erhältlich.

10.7 Überregionaler Grundstücksmarktbericht

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

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

www.boris.nrw.de

erhältlich.

11 Kontakte und Adressen

11.1 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

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

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

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

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

Kontakt

E-Mail: gutachterausschuss@kreis-paderborn.de

Telefax: 05251 308 – 896209

Internetseite: www.kreis-paderborn.de/gutachterausschuss

Ansprechpartner:

Paul Schmalz	Tel.: 05251 308 – 6209 (Leiter der Geschäftsstelle)
Helga Karhan	Tel.: 05251 308 – 6291 (stellv. Leiterin der Geschäftsstelle)
Kerstin Stübbe-Holtgrewe	Tel.: 05251 308 – 6290
Heinz-Josef Glahe	Tel.: 05251 308 – 6292
Ulrike Susewind	Tel.: 05251 308 – 6293
Herbert Jakobs	Tel.: 05251 308 – 6294
Jana Ottensmeier	Tel.: 05251 308 – 6295
Bernhard Bohnenpoll	Tel.: 05251 308 – 6296
Birgit Hübener	Tel.: 05251 308 – 6297

11.2 Besetzung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn

Vorsitzender:

Dipl.-Ing. Axel Gurok, Ltd. Kreisvermessungsdirektor

Stellvertretender Vorsitzender:

Dipl.-Ing. Steffen Jahn, Kreisvermessungsdirektor

Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter:

Dipl.-Ing. Wolfgang Just, Architekt

Dipl.-Ing. Johannes Leßmann, Kreisvermessungsdirektor

Ehrenamtliche Gutachter:

Dipl.-Betriebsw. (FH) Bianca Claudia Born, Betriebswirtin

Dipl.-Ing. Andreas Breithaupt, Architekt

Dipl.-Ing. Franz-Josef Brinkmann, Vermessungsingenieur

Dipl.-Ing. Jürgen Cramer, Bauingenieur

Dipl.-Ing. (FH) Jytte Droste, Architektin

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:

StAfr Yvonne Leifeld

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Paderborn

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

