

## Grundstücksmarktbericht **2024** für den Kreis Paderborn



---

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Kreis Paderborn

## Grundstücksmarktbericht 2024

Berichtszeitraum 01.01.2023 – 31.12.2023

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](mailto:gutachterausschuss@kreis-paderborn.de)  
Internet: [www.kreis-paderborn.de/gutachterausschuss](http://www.kreis-paderborn.de/gutachterausschuss)  
          [www.boris.nrw.de](http://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](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0) einsehen.

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben</b>	<b>7</b>
<b>2</b>	<b>Die Lage auf dem Grundstücksmarkt im Überblick</b>	<b>9</b>
<b>3</b>	<b>Umsätze</b>	<b>10</b>
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
<b>4</b>	<b>Unbebaute Grundstücke</b>	<b>18</b>
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
<b>5</b>	<b>Bebaute Grundstücke</b>	<b>32</b>
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	32
5.1.1	Durchschnittspreise	32
5.1.2	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
<b>6</b>	<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>	<b>40</b>
6.1	Wohnungseigentum	40
6.1.1	Durchschnittspreise	40
6.1.2	Immobilienrichtwerte	43
6.1.3	Liegenschaftszinssätze	45
6.1.4	Ertragsfaktoren	45
6.2	Teileigentum	45
<b>7</b>	<b>Erbbauerechte und Erbbauerechtsgrundstücke</b>	<b>46</b>
7.1	Bestellung neuer Erbbauerechte	46
7.2	Erbbauerechte	46
7.3	Erbbauerechtsgrundstücke	47
<b>8</b>	<b>Modellbeschreibungen (Übersicht)</b>	<b>48</b>
8.1	Sachwertfaktoren	48
8.2	Liegenschaftszinssätze (Übersicht)	55
8.3	Ertragsfaktoren (Übersicht)	56

<b>9 Mieten und Pachten</b>	<b>57</b>
9.1 Wohnraummieten 01.01.2023	57
9.2 Auszug aus dem Mietpreis-Atlas für Ostwestfalen – Stand 2020	59
<b>10 Weitere Informationen</b>	<b>60</b>
10.1 Zwangsversteigerungen	60
10.2 Angebot an kommunalem Wohnbauland	61
10.3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	62
10.4 Gebühren für Gutachten	66
10.5 Amtliche Informationen	66
10.6 Grundstücksmarkt in der Stadt Paderborn	67
10.7 Überregionaler Grundstücksmarktbericht	67
<b>11 Kontakte und Adressen</b>	<b>68</b>
11.1 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	68
11.2 Besetzung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn	69

# 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.

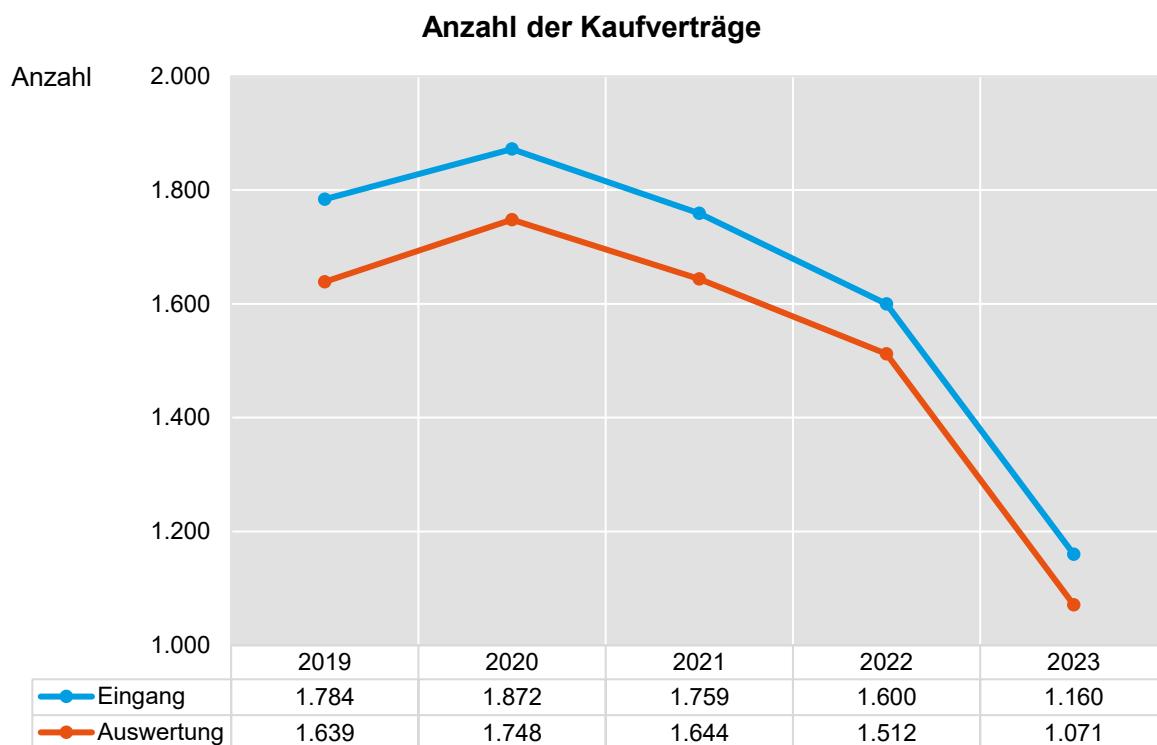
Die Erstattung von Obergutachten setzt voraus, dass bereits ein Gutachten eines örtlichen Gutachterausschusses vorliegt.

**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. 28 % gesunken (1.160 Kaufverträge eingegangen, davon 1.071 ausgewertet)
- Flächenumsatz um rd. 26 % gesunken (rd. 3,3 km<sup>2</sup>)
- Geldumsatz um rd. 23 % gesunken (rd. 265,6 Mio. €)
- Preisniveau für Wohnbauland stabil (nördliches Kreisgebiet) bzw. moderate Preissteigerungen von rd. 5 % (südliches Kreisgebiet)
- Erhöhung der landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte (Ackerland) um rd. 6 % bzw. überwiegend preisstabile Bodenrichtwerte für Grünland
- Der durchschnittliche Preis beim Gewerbebauland liegt bei rd. 72 €/m<sup>2</sup> (lageabhängig; erschließungsbeitragsfrei, Privatverkäufe)
- Sinkendes Preisniveau (im Mittel -5 %) für Ein- und Zweifamilienhäuser (gebrauchte Objekte)
- Stagnierendes Preisniveau bei Eigentumswohnungen (Neubauten) bzw. Preissteigerungen von rd. 5 % (Weiterverkäufe)

## 3 Umsätze

### 3.1 Gesamtumsatz

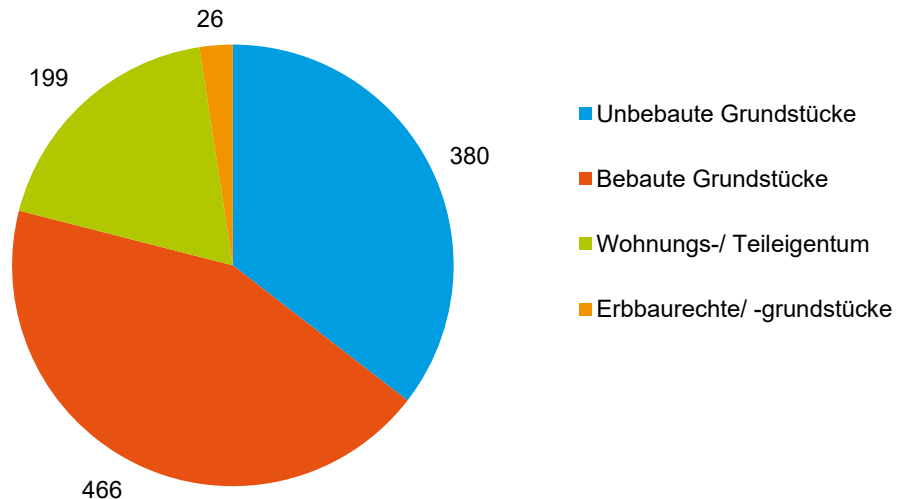
Im Jahr 2023 sind im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn 1.160 Kaufverträge (2022: 1.600) eingegangen. Davon konnten 1.071 Kaufverträge (2022: 1.512) mit einem Umsatzvolumen von:

**265,6 Mio. Euro**  
**für 3,3 Mio. m<sup>2</sup> (= 3,3 km<sup>2</sup>) Grundstücksfläche**

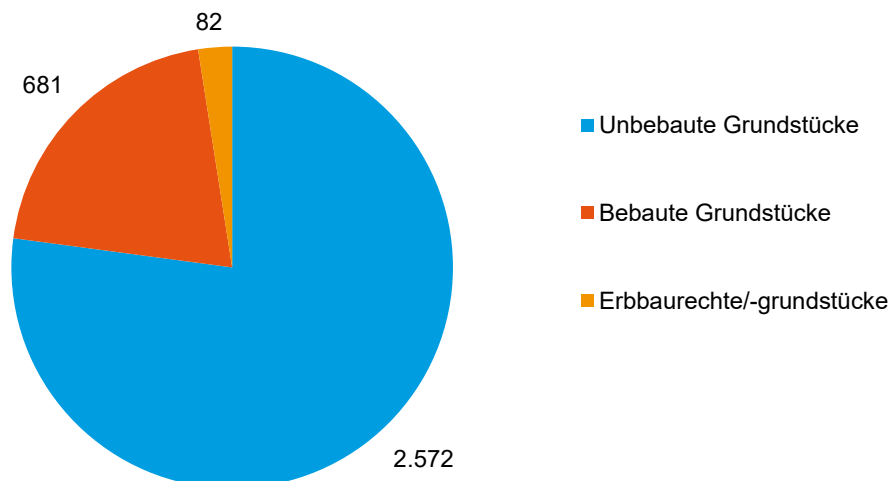
ausgewertet werden.

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.

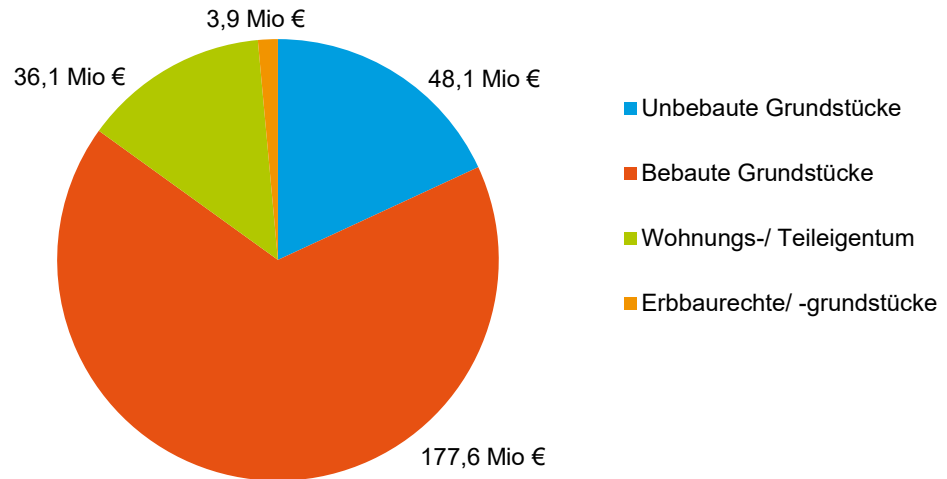
**Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge 2023**



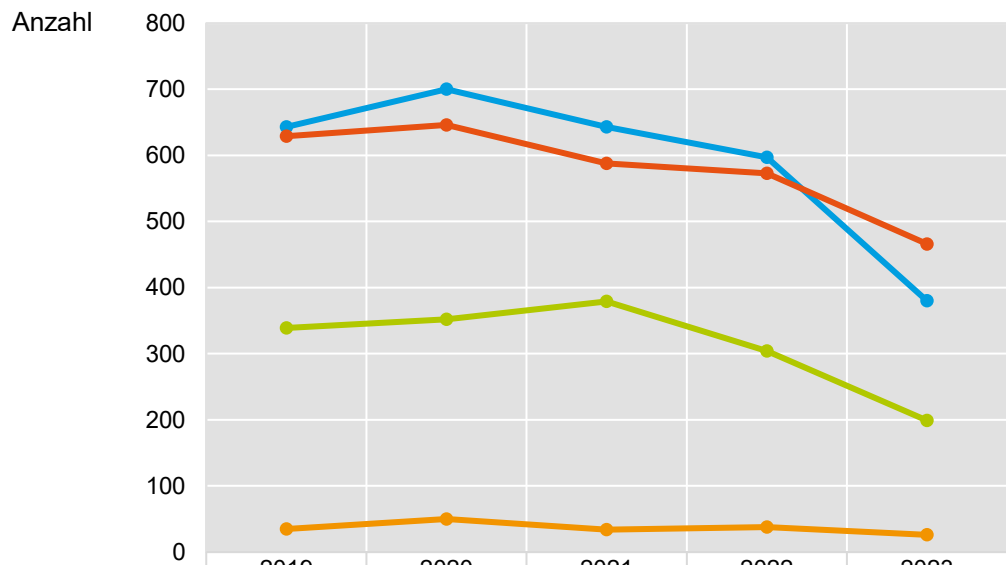
**Flächenumsatz 2023 (in 1.000 m<sup>2</sup>)**



### Geldumsatz 2023

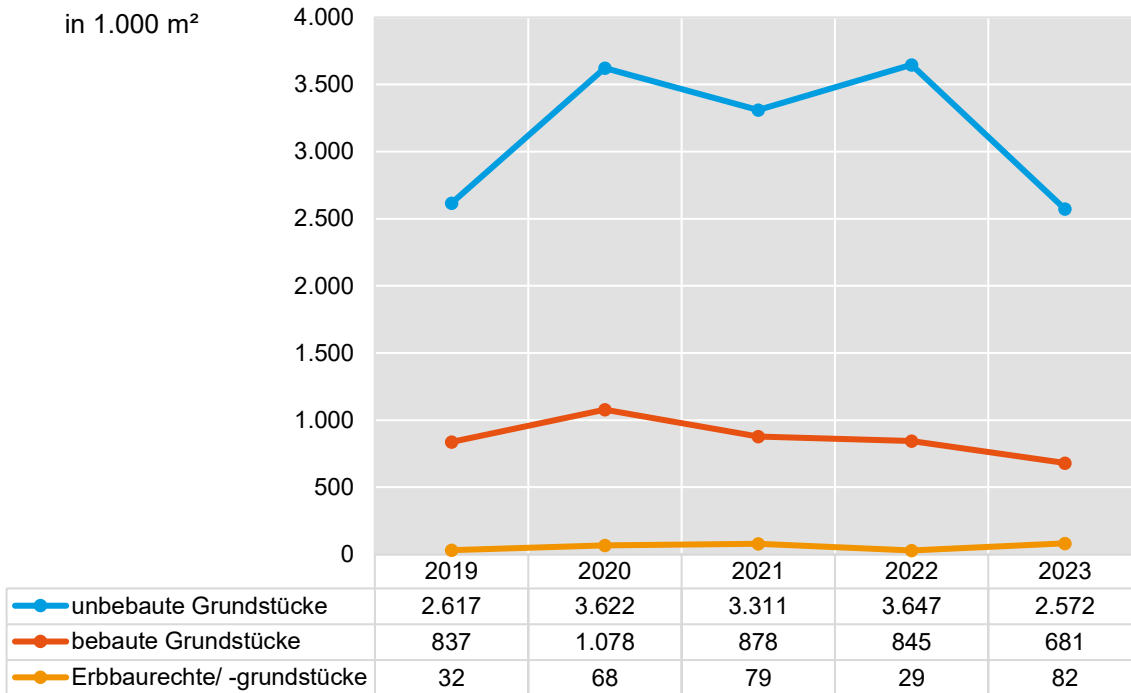


### Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge



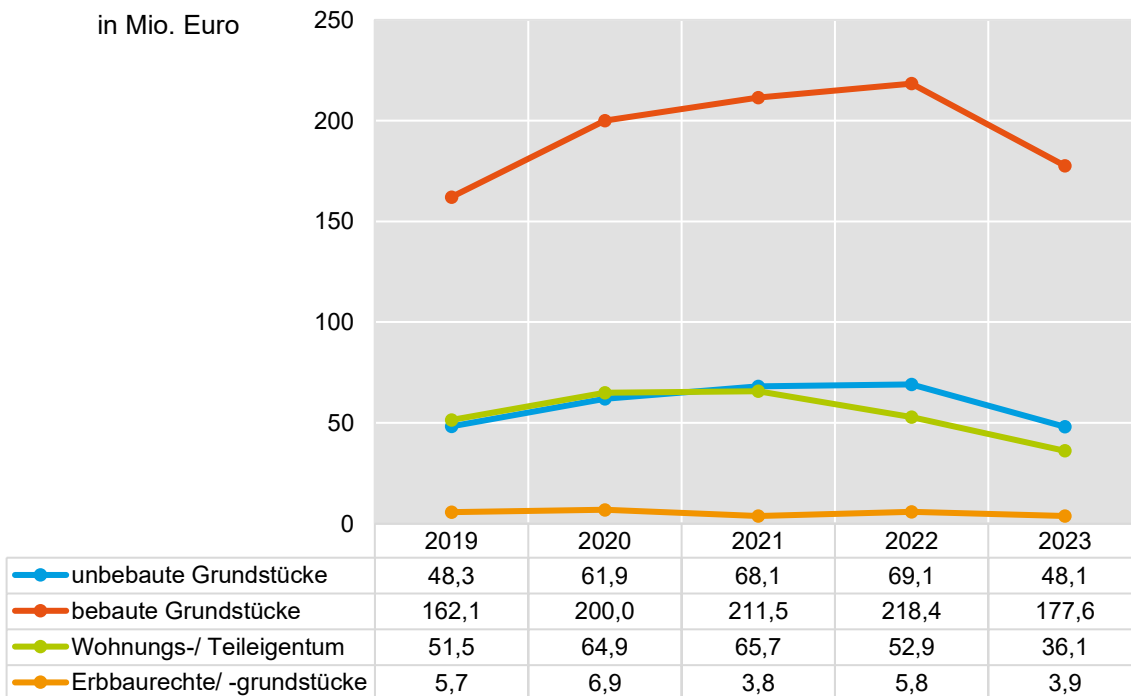
Kategorie	2019	2020	2021	2022	2023
unbebaute Grundstücke	643	700	643	597	380
bebaute Grundstücke	629	646	588	573	466
Wohnungs-/ Teileigentum	339	352	379	304	199
Erbbaurechte/ -grundstücke	35	50	34	38	26

### Flächenumsatz

in 1.000 m<sup>2</sup>

### Geldumsatz

in Mio. Euro



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

**Umsatzzahlen nach Städten/ Gemeinden \***

<b>Stadt/ Gemeinde</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Flächensumme in 1.000 m<sup>2</sup></b>	<b>Geldsumme in Mio. €</b>
Altenbeken	58	153	13,5
Bad Lippspringe	111	467	40,0
Bad Wünnenberg	104	275	23,4
Borchen	84	146	21,3
Büren	162	347	27,6
Delbrück	156	479	38,2
Hövelhof	104	523	38,1
Lichtenau	142	347	20,6
Salzkotten	150	598	43,1
<b>Summe</b>	<b>1.071</b>	<b>3.335</b>	<b>265,6</b>

\*) Abweichungen in den Summen können sich durch Rundungen ergeben.

### 3.2 Unbebaute Grundstücke

Im Jahr 2023 gab es in diesem Teilmarkt 380 Erwerbsvorgänge mit einem Flächenumsatz von rd. 2.572.000 m<sup>2</sup> und einem Geldumsatz von 48,1 Mio. €.

#### Umsatz unbebauter Grundstücke \*

	Anzahl	Flächensumme in 1.000 m <sup>2</sup>	Geldsumme in Mio. €
Individueller Wohnungsbau	131	83	13,1
Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	4	2	0,6
Gewerbliche Bauflächen	29	50	2,2
Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	159	2.059	15,1
Bauerwartungsland und Rohbauland	23	338	15,1
Sonstige unbebaute Grundstücke	34	41	1,9
<b>Summe</b>	<b>380</b>	<b>2.572</b>	<b>48,1</b>

#### Umsatz unbebauter Grundstücke nach Städten/ Gemeinden \*

Stadt/ Gemeinde	Anzahl	Flächensumme in 1.000 m <sup>2</sup>	Geldsumme in Mio. €
Altenbeken	20	120	2,8
Bad Lippspringe	22	372	10,2
Bad Wünnenberg	47	221	4,1
Borchen	20	99	2,2
Büren	69	271	3,8
Delbrück	64	343	8,8
Hövelhof	32	418	6,4
Lichtenau	57	274	3,3
Salzkotten	49	454	6,5
<b>Summe</b>	<b>380</b>	<b>2.572</b>	<b>48,1</b>

\*) Abweichungen in den Summen können sich durch Rundungen ergeben.

### 3.3 Bebaute Grundstücke

Im Jahr 2023 gab es in diesem Teilmarkt (Neubauten und gebrauchte Objekte) 466 Erwerbsvorgänge mit einem Flächenumsatz von rd. 681.000 m<sup>2</sup> und einem Geldumsatz von rd. 177,6 Mio. €.

#### Umsatz bebauter Grundstücke \*

	Anzahl	Flächensumme * in 1.000 m <sup>2</sup>	Geldsumme * in Mio. €
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	303	320	95,7
Doppelhaushälften/ Reihenhäuser	57	20	17,7
Drei-/ Mehrfamilienhäuser/ gemischt genutzte Gebäude	53	54	24,5
Büro-/ Gewerbe-/ Industriegebäude	33	223	30,5
Sonstige bebaute Grundstücke	20	64	9,2
<b>Summe</b>	<b>466</b>	<b>681</b>	<b>177,6</b>

\* = 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 <sup>2</sup>	Geldsumme in Mio. €
Altenbeken	37	32	10,6
Bad Lippspringe	44	95	23,2
Bad Wünnenberg	40	54	17,9
Borchen	53	46	17,3
Büren	75	76	21,3
Delbrück	56	87	21,2
Hövelhof	44	103	24,0
Lichtenau	37	47	9,1
Salzkotten	80	141	32,8
<b>Summe</b>	<b>466</b>	<b>681</b>	<b>177,6</b>

\*) Abweichungen in den Summen können sich durch Rundungen ergeben.

### 3.4 Wohnungs- und Teileigentum

Im Jahr 2023 gab es in diesem Teilmarkt 199 Erwerbsvorgänge mit einem Geldumsatz von rd. 36,1 Mio.€.

#### Umsatz von Wohnungs- und Teileigentum \*

	Anzahl	Geldsumme in Mio. €
Wohnungseigentum - Erstverkauf (Neubau)	29	8,1
Wohnungseigentum - Weiterverkauf	114	18,6
Wohnungseigentum - Umwandlung	48	8,6
Teileigentum	8	0,8
<b>Summe</b>	<b>199</b>	<b>36,1</b>

#### Umsatz von Wohnungs- und Teileigentum nach Städten/ Gemeinden \*

Stadt/ Gemeinde	Anzahl	Geldsumme in Mio. €
Altenbeken	0	0,0
Bad Lippspringe	38	6,0
Bad Wünnenberg	17	1,4
Borchen	9	1,7
Büren	18	2,5
Delbrück	26	5,9
Hövelhof	26	7,0
Lichtenau	45	8,1
Salzkotten	20	3,5
<b>Summe</b>	<b>199</b>	<b>36,1</b>

\*) Abweichungen in den Summen können sich durch Rundungen ergeben.



### 3.5 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Im Jahr 2023 gab es in diesem Teilmarkt 26 Erwerbsvorgänge mit einem Flächenumsatz von rd. 82.000 m<sup>2</sup> und einem Geldumsatz von rd. 3,9 Mio. €.

**Umsatz von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken \***

	<b>Anzahl</b>	<b>Flächensumme**</b> in 1.000 m <sup>2</sup>	<b>Geldsumme**</b> in Mio. €
Bestellung neuer Erbbaurechte	4	68	
Erbbaurechte (bebaute Grundstücke)	8	8	2,1
Wohnungserbbaurechte	7		0,5
Erbbaurechtsgrundstücke	7	5	1,2
<b>Summe</b>	<b>26</b>	<b>82</b>	<b>3,9</b>

**Umsatz von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken nach Städten/ Gemeinden \***

<b>Stadt/ Gemeinde</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Flächensumme**</b> in 1.000 m <sup>2</sup>	<b>Geldsumme**</b> in Mio. €
Altenbeken	1	1	0,1
Bad Lippspringe	7		0,5
Bad Wünnenberg	0	0	0,0
Borchen	2	1	0,1
Büren	0	0	0,0
Delbrück	10	49	2,3
Hövelhof	2	2	0,6
Lichtenau	3	26	0,0
Salzkotten	1	3	0,3
<b>Summe</b>	<b>26</b>	<b>82</b>	<b>3,9</b>

\*) Abweichungen in den Summen können sich durch Rundungen ergeben.

\*\*) Flächensummen werden nicht mit angegeben, wenn es sich bei dem Erwerbsvorgang um Wohnungserbbaurechte handelt, bei denen nicht die gesamte Fläche verkauft wird. Ebenso werden Geldsummen nicht bei der „Bestellung neuer Erbbaurechte“ angegeben, da lediglich die Zahlung eines Erbbauzinses vereinbart wird.

## 4 Unbebaute Grundstücke

### 4.1 Individueller Wohnungsbau

Im Jahr 2023 wechselten bei den Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau 108 (2022: 275) selbstständig bebaubare Objekte (200 bis 1.000 m<sup>2</sup>) den Eigentümer.

**Anzahl der verkauften Wohnbaugrundstücke**

<b>Stadt / Gemeinde</b>	<b>von der Stadt/ Gemeinde</b>	<b>von Sonstigen</b>	<b>insgesamt</b>
Altenbeken	0	4	4
Bad Lippspringe	0	3	3
Bad Wünnenberg	5	7	12
Borchen	2	6	8
Büren	19	4	23
Delbrück	22	5	27
Hövelhof	6	9	15
Lichtenau	2	5	7
Salzkotten	4	5	9
<b>Summe</b>	<b>60</b>	<b>48</b>	<b>108</b>

## 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 <sup>2</sup> bis 1000 m <sup>2</sup>				
	2019	2020	2021	2022	2023
Kommunales Bauland -ebf-					
Kaufpreise (min. – max.) in €/m <sup>2</sup>	25-183	32-270	41-270	37-195	60-200
Ø in €/m <sup>2</sup>	93	104	112	121	114
Anzahl	130	183	144	194	59
Ø Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	627	640	661	641	601
Privates Bauland (Kernbereiche) -ebp-					
Kaufpreise (min. – max.) in €/m <sup>2</sup>	52-402	37-511	60-424	116-533	60-446
Ø in €/m <sup>2</sup>	233	224	238	362	235
Anzahl	63	51	36	23	21
Ø Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	653	645	603	572	664
Privates Bauland (Stadt- und Ortsteile) -ebp-					
Kaufpreise (min. – max.) in €/m <sup>2</sup>	13-175	15-324	18-243	35-343	12-234
Ø in €/m <sup>2</sup>	78	89	108	121	139
Anzahl	46	43	41	29	16
Ø Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	707	710	714	661	726

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 2023 im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn aufgrund der geringen Anzahl nicht differenziert ausgewertet.

## 4.3 Gewerbliche Bauflächen

Von den im Jahr 2023 veräußerten gewerblichen Bauflächen waren 18 selbstständig bebaubare Grundstücke (> 1.000 m<sup>2</sup>), die sich auf die einzelnen Städte und Gemeinden wie folgt verteilen:

**Verkaufte gewerbliche Bauflächen**

Stadt / Gemeinde	Anzahl				
	2019	2020	2021	2022	2023
Altenbeken	0	2	2	0	1
Bad Lippspringe	1	10	5	4	1
Bad Wünnenberg	6	3	2	2	1
Borchen	4	0	0	0	0
Büren	6	2	5	3	2
Delbrück	1	4	9	2	3
Hövelhof	1	3	0	1	1
Lichtenau	3	4	9	5	1
Salzkotten	4	3	4	4	8
<b>Summe</b>	<b>26</b>	<b>31</b>	<b>36</b>	<b>21</b>	<b>18</b>

Der Anteil der kommunalen Verkäufe (Städte und Gemeinden) lag im Jahr 2023 bei rund 67 % der Gesamtverkäufe (Vorjahr: 48 %).

Das Preisniveau ergab sich im Mittel zu rd. 72 €/m<sup>2</sup> (lageabhängig; erschließungsbeitragsfrei; Spanne 31 – 118 €/m<sup>2</sup>) und lag damit deutlich über dem Vorjahresniveau (Vorjahr: 46 €/m<sup>2</sup>). Allerdings ist die Anzahl von vier Privatverkäufen (ohne besondere oder ungewöhnliche Umstände wie z. B. Verwandtschafts Kauf, etc.) sehr gering.

#### 4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

2023 wurden in 159 Kaufverträgen 206 Hektar land- und forstwirtschaftliche Flächen zu insgesamt 15,1 Mio. € veräußert.

##### Umsatz land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen nach Gemeinden

Stadt/ Gemeinde	Anzahl	Flächensumme in 1.000 m <sup>2</sup>	Geldsumme in Mio. €
Altenbeken	7	86	0,3
Bad Lippspringe	9	231	1,2
Bad Wünnenberg	22	192	1,3
Borchen	5	75	0,4
Büren	26	233	1,4
Delbrück	23	225	2,3
Hövelhof	11	370	3,3
Lichtenau	40	249	1,1
Salzkotten	16	397	3,7
<b>Summe</b>	<b>159</b>	<b>2.059</b>	<b>15,1</b>

In keinem Kauffall hat die öffentliche Hand eine Fläche für die zukünftige Nutzung als Gemeinbedarfsfläche (Verkehrsfläche etc.) angekauft. Flächen- und Geldsummen für die verbleibenden 159 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 <sup>2</sup>	Geldsumme in Mio. €
Ackerland	104	1.515	12,6
Grünland	33	246	0,9
Wechseland	11	179	1,1
Forstwirtschaft	9	94	0,1
sonstige Nutzungen	2	26	0,4
<b>Summe</b>	<b>159</b>	<b>2.059</b>	<b>15,1</b>

Von den 149 veräußerten Acker-, Grün- und Wechsellandflächen waren 37 durch Besonderheiten gekennzeichnet bzw. kleiner als 2.500 m<sup>2</sup>. Die verbleibenden 112 Kauffälle verteilen sich auf die Städte und Gemeinden wie folgt:

Stadt / Gemeinde	Acker-, Grün- und Wechselland Flächen $\geq$ 2.500 m <sup>2</sup>				
	2019	2020	2021	2022	2023
Altenbeken	7	0	5	8	5
Bad Lippspringe	6	9	0	10	4
Bad Wünnenberg	17	13	15	20	20
Borchen	9	14	16	19	4
Büren	21	18	17	18	15
Delbrück	10	16	13	12	14
Hövelhof	5	6	0	5	7
Lichtenau	16	21	19	20	27
Salzkotten	15	16	19	17	16
<b>Summe</b>	<b>106</b>	<b>113</b>	<b>104</b>	<b>129</b>	<b>112</b>

Bei 57 % dieser Grundstücke lag im Jahre 2023 die Flächengröße zwischen 5.000 m<sup>2</sup> und 15.000 m<sup>2</sup>, bei 27 % über 15.000 m<sup>2</sup>.

Die landwirtschaftlichen Grundstückspreise (Ackerland) sind im Jahre 2023 gegenüber 2022 im Durchschnitt um rd. 6 % gestiegen. Der für Ackerland im Jahre 2023 durchschnittlich gezahlte Kaufpreis lag bei rd. 7,20 €/m<sup>2</sup> (lageabhängig).

Die Preise für Grünland liegen um rd. 47 % (im Durchschnitt um 37 – 54 %) unter dem vergleichbaren Wert für Ackerland. Der für Grünland im Jahre 2023 durchschnittlich gezahlte Kaufpreis lag bei rd. 3,70 €/m<sup>2</sup> (lageabhängig).

Der Durchschnittspreis für forstwirtschaftliche Flächen lag in den Jahren 2021 – 2023 (15 Kauffälle) bei rd. 2,10 €/m<sup>2</sup> (inkl. Bestand/Aufwuchs). Der Wert des reinen Waldbodens (ohne Aufwuchs) ist nach Auswertung von Kaufpreisen und Informationen benachbarter Gutachterausschüsse für den Bereich des Kreises Paderborn mit rd. 0,80 €/m<sup>2</sup> 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 2023 ergibt sich das durchschnittliche Preisniveau für Bauerwartungsland und Rohbauland im Verhältnis zum Wert des baureifen Landes (erschließungsbeitragspflichtig) aus der folgenden Tabelle:

	Mittelwert mit Standardabweichung
<b>Bauerwartungsland</b>	35 % ± 15 %
<b>Rohbauland</b>	90 % ± 20 %

**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 01.01.2024 sind vom Gutachterausschuss gemäß § 37 GrundwertVO NRW am 18.03.2023 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](http://www.kreis-paderborn.de/gutachterausschuss)  
oder [www.boris.nrw.de](http://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](http://www.boris.nrw.de) zur Verfügung.

#### Bodenrichtwert für Bauland:

Ausgewähltes Produkt:

Bodenrichtwerte

[Allgemeine Hinweise zum Richtwert anzeigen](#)

Einwohnerzahl: 2024

Örtliche Fachinformationen anzeigen

Bodenrichtwert: **125 €/m<sup>2</sup>** (Ein/zweigeschossig)

Lage und Wert

Gemeinde	Büren
Postleitzahl	33142
Gemarkungsname	Büren
Ortsteil	Büren
Bodenrichtwertnummer	714
Bodenrichtwert	125 €/m <sup>2</sup> (Ein/zweigeschossig)
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01

Beschreibende Merkmale

Historische Werte / Zeitreihe

#### Bodenrichtwert für Ackerland:

Ausgewähltes Produkt:

Bodenrichtwerte

[Allgemeine Hinweise zum Richtwert anzeigen](#)

Forstwirtschaft **Acker** Grünland Außenbereich

2024

Örtliche Fachinformationen anzeigen

Bodenrichtwert: **5,7 €/m<sup>2</sup>** (Acker)

Lage und Wert

Gemeinde	Büren
Gemarkungsname	Büren
Bodenrichtwertnummer	5701
Bodenrichtwert	5,7 €/m <sup>2</sup> (Acker)
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01

Beschreibende Merkmale

Historische Werte / Zeitreihe

### 4.6.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

Eine Auswahl von Bodenrichtwerten zum Stichtag 01.01.2024 zeigt die folgende Übersicht über gebietstypische Werte:

Stadt / Gemeinde  - Stadtteil / Ortsteil	Wohnbauland			Gewerbebauland			Ackerland Grünland		
	Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup> - erschließungsbeitragsfrei - kanalanschlussbeitragsfrei			Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup> - erschließungsbeitragsfrei - kanalanschlussbeitragsfrei			Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup>		
	Lage			Lage			Lage		
	gute	mittel	mäßig	gute	mittel	mäßig	gute	mittel	mäßig
Altenbeken							5,30		
- Altenbeken	190	155	125				2,80		
- Buke		130	120		50				
- Schwaney		170							
Bad Lippspringe	470	400	350	120	100	75	7,50		
							3,80		
Bad Wünnenberg							5,90		
- Bad Wünnenberg	140	120	105		75	35	3,00		
- Bleiwäsche		65							
- Fürstenberg		95			35				
- Haaren		100			50	40			
- Helmern		70							
- Leiberg		85	70		35				
Borchen							6,20		
- Nordborchen/ Kirchborchen	375	355	320		80	35	3,90		
- Alfien		190	180		35				
- Dörenhagen		195	145						
- Etteln		110							
Büren							5,70		
- Büren	145	125	110	60	50	40	3,30		
- Ahden		115			40	30			
- Barkhausen		40							
- Brenken		90	70						
- Harth		60	40						
- Hegensdorf		65							
- Siddinghausen		70							
- Steinhausen		115	80		40				
- Weiberg		60							
- Weine		65							
- Wewelsburg		125			35				

Stadt / Gemeinde	Wohnbauland			Gewerbebauland			Ackerland Grünland		
	Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup>			Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup>			Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup>		
	- erschließungsbeitragsfrei - kanalanschlussbeitragsfrei			- erschließungsbeitragsfrei - kanalanschlussbeitragsfrei					
	Lage			Lage			Lage		
	gute	mittel	mäßig	gute	mittel	mäßig	gute	mittel	mäßig
Delbrück							10,40		
- Delbrück	470	420	340	65	45	35	4,90		
- Anreppen		165	130						
- Bentfeld		205			30				
- Boke		230	150		30				
- Hagen		180	135		35				
- Ostenland		180	105		30				
- Westenholz		195			30				
- Lippling		195			30				
- Schöning		135	95						
- Steinhorst		135	100						
Hövelhof							9,70		
- Hövelhof	380	355	320	65	55	45	4,50		
- Hövelriege		175							
- Riege		185							
- Espeln		135	125						
- Klausheide		155							
Lichtenau							4,80		
- Lichtenau		170			50	40	2,70		
- Asseln		55							
- Atteln		130			35				
- Blankenrode		55							
- Dalheim		55							
- Ebbinghausen		50							
- Grundsteinheim		85							
- Hakenberg		45							
- Henglarn		105							
- Herbram		95	55						
- Holtheim		90			25				
- Husen		110							
- Iggenhausen		55							
- Kleinenberg		55			25				

Stadt / Gemeinde - Stadtteil / Ortsteil	Wohnbauland			Gewerbebauland			Ackerland Grünland		
	Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup> - erschließungsbeitragsfrei - kanalanschlussbeitragsfrei			Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup> - erschließungsbeitragsfrei - kanalanschlussbeitragsfrei			Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup>		
	Lage			Lage			Lage		
	gute	mittel	mäßig	gute	mittel	mäßig	gute	mittel	mäßig
Salzkotten								9,00	
- Salzkotten	360	330	310	70	45	35		4,50	
- Mantinghausen		135			25				
- Niederntudorf		175	145		30				
- Oberntudorf		155			30				
- Scharmède		300			35				
- Schwelle		80							
- Thüle		170	125		30				
- Upsprunge		300	270		30				
- Verlar		85			30				
- Verne		150	115						

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 €/m<sup>2</sup>. Bei Neubaugebieten liegen die Erschließungskosten z.T. deutlich darüber.

Die Erschließungskosten in den Gewerbe- bzw. Industriegebieten liegen zwischen ca. 10 und 20 €/m<sup>2</sup>.

#### 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 m<sup>2</sup> bis 1.000 m<sup>2</sup>. Anpassungen bzgl. des Zuschnitts, der Baulandausnutzung, etc. sind sachverständig vorzunehmen. Grundstücke mit einer Größe von über 1.000 m<sup>2</sup> wurden aufgrund der geringen Anzahl nicht differenziert ausgewertet.

##### 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 bzw. Bodenschätzung (Ackerzahl) abweicht, berücksichtigt werden:

Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )	Korrekturfaktor
3.000	0,93
7.500	0,97
15.000	1,00
ab 20.000	1,05

Differenz zur Ackerzahl	Korrekturfaktor
kleiner - 5	0,95
0	1,00
größer + 5	1,07

Zwischenwerte der Tabelle können durch Interpolation entnommen werden.

Beispiel:

Zu bewertendes Grundstück: 8.000 m<sup>2</sup>; Ackerzahl 48  
 Richtwertgrundstück: 15.000 m<sup>2</sup>; Ackerzahl 40

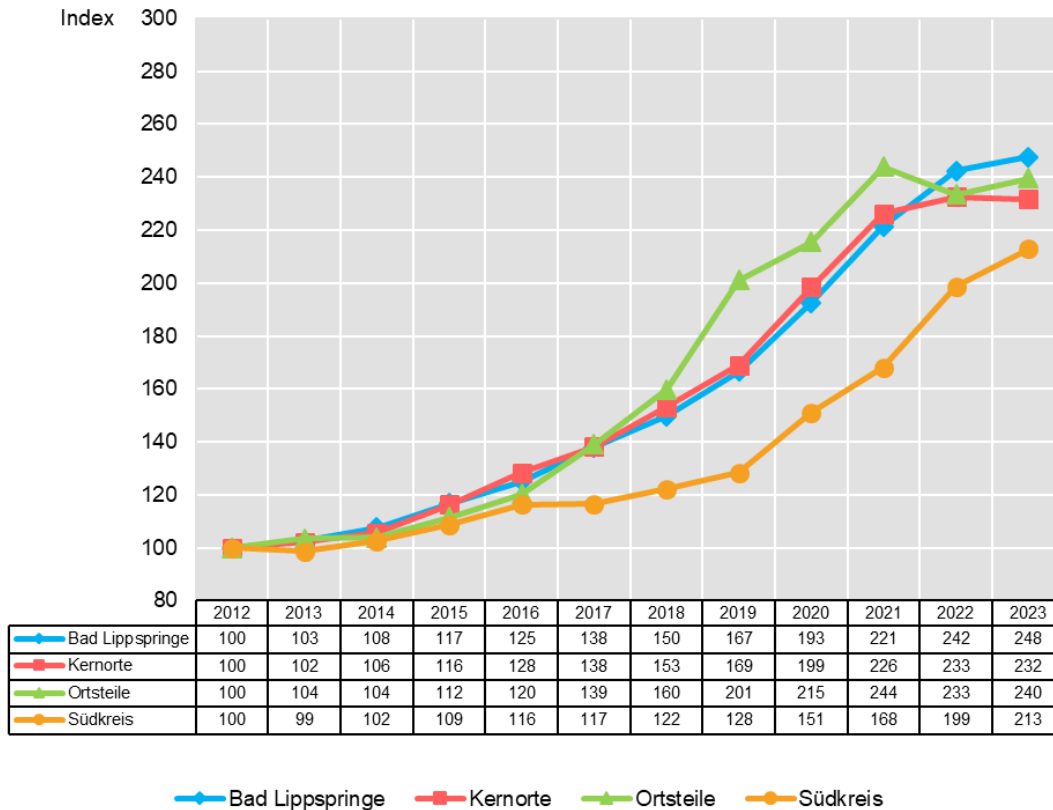
Richtwert: 5,00 €/m<sup>2</sup>

Wertermittlung  
 8.000 m<sup>2</sup> x 5,00 €/m<sup>2</sup> x 0,97 x 1,07 rd. 41.500 €

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

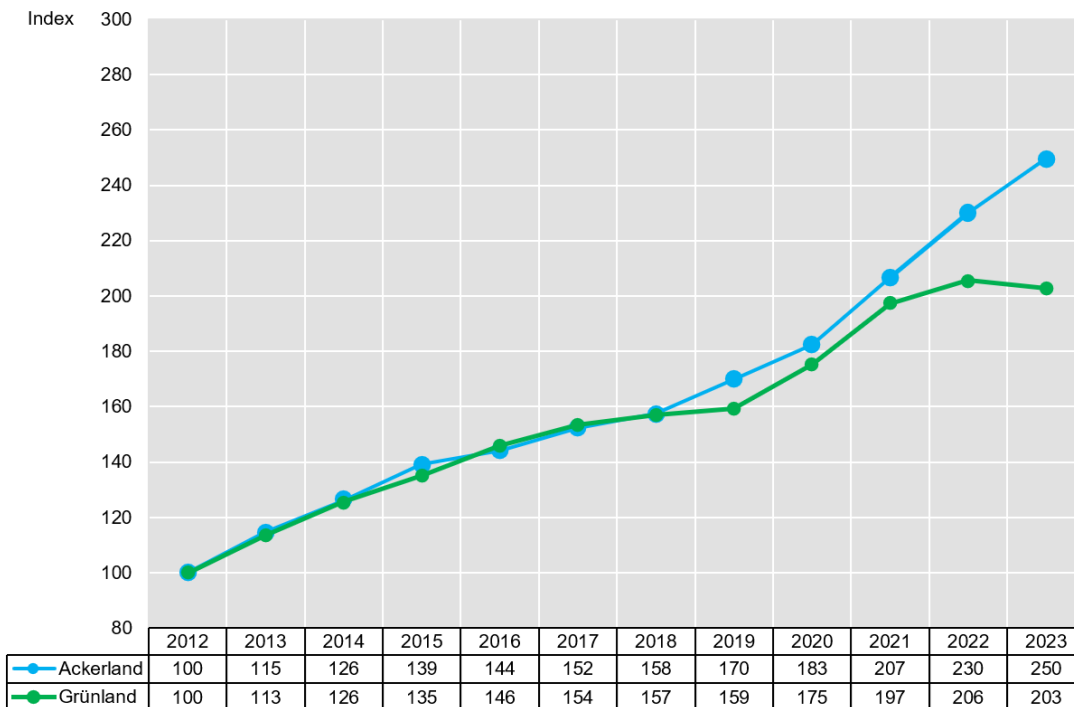
4.6.5 Indexreihen

**Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland (auf Basis der Kaufpreise) \***



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

**Bodenpreisindexreihen für landwirtschaftliche Flächen (auf Basis der Kaufpreise) \***



\* gleitender Index (jeweils drei Jahre)

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

Lage		Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup>
Altenbeken	Kernbereich	80
	Ortsteile	70
Bad Lippspringe		180
Bad Wünnenberg	Kernbereich	60
	Stadtteile	40
Borchen	Kernbereich (Nord-/Kirchborchen)	170
	Ortsteile	80
Büren	Kernbereich	60
	Stadtteile	40
Delbrück	Kernbereich	190
	Stadtteile	90
Hövelhof	Kernbereich	160
	Ortsteile	80
Lichtenau	Kernbereich	80
	Stadtteile	40
Salzkotten	Kernbereich	150
	Stadtteile	75

#### 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 <sup>2</sup>

## 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 m<sup>2</sup> und 1.000 m<sup>2</sup>, 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	2019	2020	2021	2022	2023
Ø Kaufpreis in €	370.000	437.000	478.000	490.000	467.000
Ø Bodenwertanteil in €	111.000	141.000	158.000	167.000	211.000
Ø Wohnfläche in m <sup>2</sup>	159	169	160	171	136
Ø Baujahr	1999	1999	1996	1998	1998
Anzahl der Kauffälle	17	23	7	15	8
<b>Ø KP / WF in €/m<sup>2</sup></b>	<b>2.400</b>	<b>2.620</b>	<b>3.050</b>	<b>2.900</b>	<b>3.410</b>

Baujahre: 1970 - 1989	2019	2020	2021	2022	2023
Ø Kaufpreis in €	316.000	364.000	379.000	428.000	409.000
Ø Bodenwertanteil in €	135.000	158.000	172.000	203.000	227.000
Ø Wohnfläche in m <sup>2</sup>	163	159	162	177	178
Ø Baujahr	1980	1978	1978	1978	1980
Anzahl der Kauffälle	20	19	32	22	23
<b>Ø KP / WF in €/m<sup>2</sup></b>	<b>2.000</b>	<b>2.260</b>	<b>2.360</b>	<b>2.460</b>	<b>2.350</b>

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

Baujahre: 1990 - 2009	2019	2020	2021	2022	2023
Ø Kaufpreis in €	302.000	307.000	385.000	387.000	377.000
Ø Bodenwertanteil in €	62.000	58.000	70.000	82.000	87.000
Ø Wohnfläche in m <sup>2</sup>	162	160	166	153	168
Ø Baujahr	2000	2000	2000	1999	1998
Anzahl der Kauffälle	42	35	35	30	26
<b>Ø KP / WF in €/m<sup>2</sup></b>	<b>1.900</b>	<b>1.940</b>	<b>2.330</b>	<b>2.560</b>	<b>2.250</b>



<b>Baujahre: 1970 - 1989</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
Ø Kaufpreis in €	223.000	269.000	287.000	315.000	292.000
Ø Bodenwertanteil in €	62.000	74.000	70.000	92.000	109.000
Ø Wohnfläche in m <sup>2</sup>	167	170	155	175	152
Ø Baujahr	1979	1978	1976	1978	1978
Anzahl der Kauffälle	52	45	45	40	35
<b>Ø KP / WF in €/m<sup>2</sup></b>	<b>1.370</b>	<b>1.620</b>	<b>1.870</b>	<b>1.830</b>	<b>1.950</b>

### 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 m<sup>2</sup> und 1.000 m<sup>2</sup>, einen dem Alter entsprechenden normalen Zustand und keine ungewöhnlichen Verhältnisse haben.

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

<b>Baujahre: 1990 - 2009</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
Ø Kaufpreis in €	263.000	323.000	369.000	383.000	341.000
Ø Bodenwertanteil in €	67.000	86.000	91.000	100.000	119.000
Ø Wohnfläche in m <sup>2</sup>	135	134	132	125	121
Ø Baujahr	1999	1997	1999	1998	1997
Anzahl der Kauffälle	29	23	15	9	15
<b>Ø KP / WF in €/m<sup>2</sup></b>	<b>1.930</b>	<b>2.450</b>	<b>2.790</b>	<b>3.070</b>	<b>2.830</b>

<b>Baujahre: 1970 - 1989</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
Ø Kaufpreis in €	222.000	237.000	290.000	360.000	315.000
Ø Bodenwertanteil in €	63.000	67.000	96.000	108.000	147.000
Ø Wohnfläche in m <sup>2</sup>	126	105	115	124	124
Ø Baujahr	1982	1982	1978	1981	1983
Anzahl der Kauffälle	6	7	6	7	6
<b>Ø KP / WF in €/m<sup>2</sup></b>	<b>1.780</b>	<b>2.290</b>	<b>2.460</b>	<b>2.910</b>	<b>2.550</b>

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

<b>Baujahre: 1990 - 2009</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
Ø Kaufpreis in €	246.000	284.000	257.000	362.000	309.000
Ø Bodenwertanteil in €	42.000	45.000	39.000	59.000	52.000
Ø Wohnfläche in m <sup>2</sup>	136	125	131	133	127
Ø Baujahr	1996	1997	1999	2000	2002
Anzahl der Kauffälle	16	10	15	9	9
<b>Ø KP / WF in €/m<sup>2</sup></b>	<b>1.830</b>	<b>2.270</b>	<b>2.080</b>	<b>2.730</b>	<b>2.470</b>

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 m<sup>2</sup>)

<b>Stadt / Gemeinde</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Ø Fläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Ø Baujahr</b>	<b>Ø WF (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Ø Kaufpreis</b>
Altenbeken	13	739	1988	170	342.000 €
Bad Lippspringe	14	427	1995	139	406.000 €
Bad Wünnenberg	14	522	1999	152	309.000 €
Borchen	20	548	1987	150	366.000 €
Büren	11	690	1993	178	348.000 €
Delbrück	22	570	1994	137	368.000 €
Hövelhof	14	485	1996	135	400.000 €
Lichtenau	9	643	1986	140	268.000 €
Salzkotten	26	688	1989	158	387.000 €
<b>Durchschnitt</b>	<b>143</b>	<b>590</b>	<b>1992</b>	<b>151</b>	<b>355.000 €</b>

### 5.1.2 Immobilienrichtwerte

Zum Stichtag 01.01.2021 wurden für Ein- und Zweifamilienhäuser im Kreis Paderborn erstmals Immobilienrichtwerte veröffentlicht. Immobilienrichtwerte stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des §193 BauGB dar und bilden unter sachverständiger Einschätzung die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren. Mithilfe des Immobilienrichtwertes kann ein geschätzter Immobilienpreis berechnet werden. Das Ergebnis ersetzt nicht die Verkehrswertermittlung durch ein Gutachten eines Sachverständigen oder des Gutachterausschusses, bildet aber eine Orientierungshilfe auf dem Grundstücksmarkt.

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 m<sup>2</sup> Wohnfläche festgesetzt.

Die Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser beziehen sich im Kreis Paderborn für alle neun Städte/ Gemeinden auf ein Normobjekt mit folgenden Merkmalen:

- Baujahr: 1995
- Boden-/ Lagewert: 175 €/m<sup>2</sup>
- Wohnfläche: 140 – 149 m<sup>2</sup>
- Grundstücksgröße: 650 – 799 m<sup>2</sup>
- Gebäudeart: freistehend
- Gebäudestandard: mittel

Die Immobilienrichtwerte beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale wie z.B. Baulasten, Leitungs-, Erbbaurechte sowie Bauschäden und -mängel. Bei der Grundstücksfläche sind selbstständig verwertbare Grundstücksteile nicht zu berücksichtigen (nur die Baugrundstücksfläche). Abweichungen zum Wertermittlungsobjekt sind durch die u. a. Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

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](http://www.kreis-paderborn.de/gutachterausschuss) kostenlos zur Verfügung.

Gemeinde	IRW 01.01.2021	IRW 01.01.2022	IRW 01.01.2023	IRW 01.01.2024
Bad Lippspringe	2640	2940	2990	<b>2840</b>
Hövelhof	2690	3010	3160	<b>2970</b>
Delbrück	2740	3030	3120	<b>2970</b>
Salzkotten	2720	3060	3130	<b>2920</b>
Borchen	2560	2860	2920	<b>2790</b>
Altenbeken	2430	2740	2760	<b>2580</b>
Büren	2340	2660	2800	<b>2640</b>
Bad Wünnenberg	2340	2660	2800	<b>2620</b>
Lichtenau	2210	2490	2650	<b>2540</b>

**Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen**

<u>Baujahr</u>	<u>Koeffizient</u>	<u>Boden-/Lagewert</u>	<u>Koeffizient</u>
> 2019	1,25	> 350 €/m <sup>2</sup>	1,21
2010 – 2019	1,20	301 – 350 €/m <sup>2</sup>	1,16
2000 – 2009	1,07	251 – 300 €/m <sup>2</sup>	1,16
1990 – 1999	1,00	201 – 250 €/m <sup>2</sup>	1,06
1980 – 1989	0,90	151 – 200 €/m <sup>2</sup>	1,00
1970 – 1979	0,85	101 – 150 €/m <sup>2</sup>	0,89
1960 – 1969	0,85	51 – 100 €/m <sup>2</sup>	0,77
< 1960	0,83	< 51 €/m <sup>2</sup>	0,63

<u>Wohnfläche</u>	<u>Koeffizient</u>	<u>Grundstücksgröße</u>	<u>Koeffizient</u>
> 250 m <sup>2</sup>	0,68	> 799 m <sup>2</sup>	1,04
201 – 250 m <sup>2</sup>	0,79	650 – 799 m <sup>2</sup>	1,00
191 – 200 m <sup>2</sup>	0,82	500 – 649 m <sup>2</sup>	0,95
181 – 190 m <sup>2</sup>	0,84	350 – 499 m <sup>2</sup>	0,86
171 – 180 m <sup>2</sup>	0,87	< 350 m <sup>2</sup>	0,76
161 – 170 m <sup>2</sup>	0,91		
150 – 160 m <sup>2</sup>	0,94		
140 – 149 m <sup>2</sup>	1,00	<u>Gebäudestandard</u>	<u>Koeffizient</u>
130 – 139 m <sup>2</sup>	1,02	gehoben	1,04
120 – 129 m <sup>2</sup>	1,10	mittel	1,00
110 – 119 m <sup>2</sup>	1,12	einfach	0,88
100 – 109 m <sup>2</sup>	1,18	sehr einfach	0,68
< 100 m <sup>2</sup>	1,18		

<u>Gebäudeart</u>	<u>Koeffizient</u>
freistehend	1,00
angebaut (DHH)	0,98
angebaut (RH)	0,91

**Beispiel (Annahmen entnommen von den Durchschnittspreisen auf Seite 33):**

Immobilienrichtwertzone	:	Borchen
Baujahr	:	1997
Wohnfläche	:	121 m <sup>2</sup>
Gebäudeart	:	Doppelhaushälfte
Bodenrichtwert	:	370 €/m <sup>2</sup> (erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei)
Grundstücksgröße	:	320 m <sup>2</sup>
Gebäudestandard	:	mittel

**Geschätzter Wert der Immobilie (gerundet):**

$$2790 \text{ €/m}^2 \times 1,00 \times 1,10 \times 0,98 \times 1,21 \times 0,76 \times 1,00 \times 121 \text{ m}^2 = 335.000 \text{ €}$$

### 5.1.3 Sachwertfaktoren

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

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

#### Sachwertfaktor

zur Ableitung des Verkehrswertes vom Sachwert

für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser, Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre

Vorläufiger Sachwert in € - inkl. Bodenwert -	Lagewert (Bodenwert in €/m <sup>2</sup> ) - inkl. Erschließungskosten u. Kanalanschlussbeitrag -			
	100	200	300	400
150.000	0,99			
200.000	0,95	0,97		
250.000	0,92	0,93	0,95	0,96
300.000	0,89	0,90	0,91	0,93
350.000	0,86	0,87	0,89	0,90
400.000	0,83	0,85	0,86	0,87
450.000	0,81	0,82	0,84	0,85
500.000	0,79	0,80	0,81	0,82
550.000	0,77	0,78	0,79	0,80
600.000		0,76	0,77	0,78

Die Sachwertfaktoren können je nach Alter und Ausstattung des Objekts um  $\pm 0,05$  variieren. Ein Sachwertfaktor von 0,85 entspricht einem Marktanpassungsabschlag von 15 % am Sachwert.

#### Beispiel:

Sachwert inkl. Bodenwert	:	400.000 €
Lagewert (Bodenrichtwert)	:	200 €/m <sup>2</sup>
Gesamtnutzungsdauer	:	80 Jahre
Marktanpassungsfaktor	:	0,85
Marktanpassungsabschlag	:	15 %
Marktangepasster Sachwert	:	400.000 € x 0,85 = <b>340.000 €</b>

#### 5.1.4 Liegenschaftszinssätze

Für die nachfolgend aufgeführten Objekte sind Liegenschaftszinssätze (Kauffälle des Jahres 2023) auf der Grundlage eigener Auswertungen und Erfahrungen des Gutachterausschusses sach- und marktgerecht ermittelt worden:

##### Liegenschaftszinssätze

Objektart	Mittelwert mit Standardabweichung in %
Freistehende Einfamilienhäuser	0,5 ± 0,8
Freistehende Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	1,1 ± 0,9
Doppelhaushälften/ Reihenhäuser	1,2 ± 0,6
Zweifamilienhäuser	1,4 ± 1,0

#### 5.1.5 Ertragsfaktoren

Für die nachfolgend aufgeführten Objekte sind Ertragsfaktoren (Kauffälle des Jahres 2023) 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 ± 10,0
Doppelhaushälften/ Reihenhäuser	36,0 ± 6,5
Zweifamilienhäuser	27,5 ± 6,5

\*) Erläuterung siehe Ziffer 8.3 (Seite 56)

## 5.2 Drei-/ Mehrfamilienhäuser/ gemischt genutzte Gebäude

Für die nachfolgend aufgeführten Objekte sind Liegenschaftszinssätze bzw. Ertragsfaktoren (Kauffälle des Jahres 2023) 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 %)	2,3 ± 1,1
Gemischt genutzte Gebäude (gew. Anteil über 20 bis 80 %)	Anzahl der Kauffälle zu gering!

### Ertragsfaktoren\*

Objektart	Faktor
Dreifamilienhäuser	20,5 ± 7,5
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis max. 20 %)	20,5 ± 6,0
Gemischt genutzte Gebäude (gew. Anteil über 20 bis 80 %)	Anzahl der Kauffälle zu gering!

## 5.3 Büro-/ Gewerbe-/ Industriegebäude

Für die nachfolgend aufgeführten Objekte sind Liegenschaftszinssätze bzw. Ertragsfaktoren (Kauffälle des Jahres 2023) 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 %)	2,7 ± 2,2

### Ertragsfaktor\*

Objektart	Faktor
gewerblich genutzte Objekte (gewerblicher Anteil über 80 %)	17,5 ± 8,0

\*) Erläuterung siehe Ziffer 8.3 (Seite 56)

## 6 Wohnungs- und Teileigentum

### 6.1 Wohnungseigentum

#### 6.1.1 Durchschnittspreise

##### Eigentumswohnungen – Erstverkauf (Neubau)

(50 – 120 m<sup>2</sup> 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

	2019	2020	2021	2022	2023
Ø Kaufpreis in €	231.000	281.000	277.000	304.000	321.000
Ø Wohnfläche in m <sup>2</sup>	78	83	78	78	82
Ø Baujahr	Neubau	Neubau	Neubau	Neubau	Neubau
Anzahl der Kauffälle	52	85	94	62	17
<b>Ø KP / WF in €/m<sup>2</sup></b>	<b>2.950</b>	<b>3.310</b>	<b>3.550</b>	<b>3.910</b>	<b>3.920</b>

##### 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 m<sup>2</sup> 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**

<b>Baujahre: 1990 - 2009</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
Ø Kaufpreis in €	142.000	158.000	171.000	166.000	205.000
Ø Wohnfläche in m <sup>2</sup>	77	77	81	74	83
Ø Baujahr	1996	1996	1996	1995	1996
Anzahl der Kauffälle	47	40	27	30	22
<b>Ø KP / WF in €/m<sup>2</sup></b>	<b>1.800</b>	<b>2.000</b>	<b>2.100</b>	<b>2.180</b>	<b>2.450</b>

<b>Baujahre: 1970 - 1989</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
Ø Kaufpreis in €	118.000	130.000	144.000	151.000	145.000
Ø Wohnfläche in m <sup>2</sup>	76	75	72	76	72
Ø Baujahr	1981	1981	1981	1980	1980
Anzahl der Kauffälle	22	16	23	27	14
<b>Ø KP / WF in €/m<sup>2</sup></b>	<b>1.530</b>	<b>1.700</b>	<b>2.000</b>	<b>1.970</b>	<b>2.020</b>

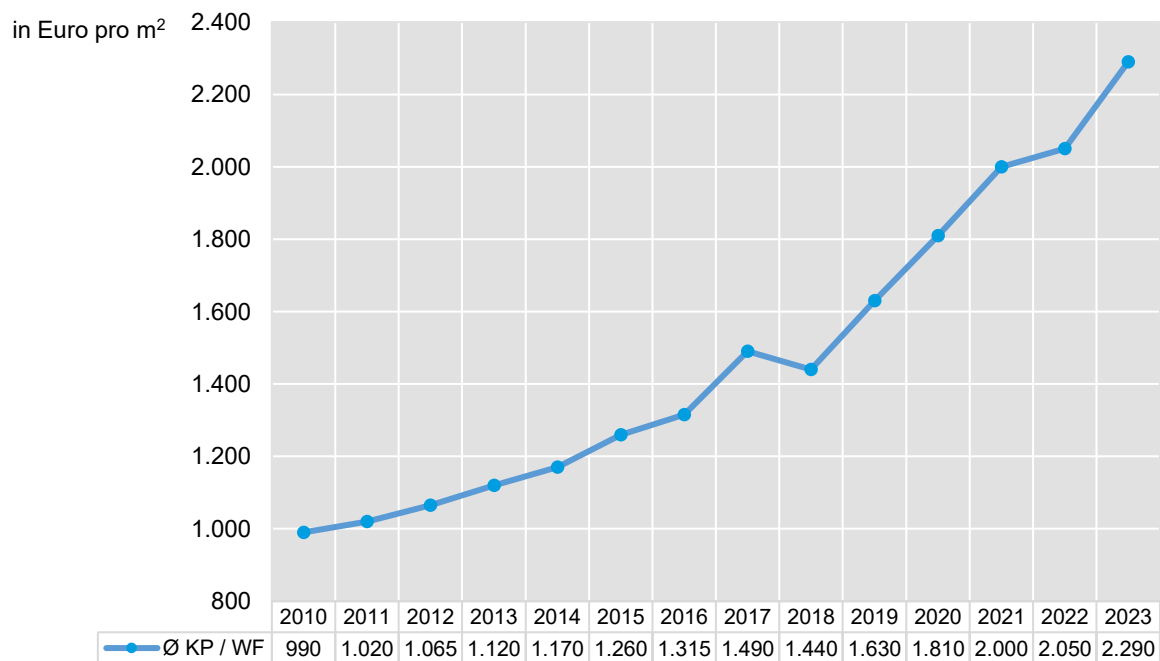
**Lage 2: Kernorte von Altenbeken, Lichtenau, Büren, Bad Wünnenberg, Ortsteile im Kreisgebiet**

<b>Baujahre: 1990 - 2009</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
Ø Kaufpreis in €	82.000	120.000	137.000	160.000	169.000
Ø Wohnfläche in m <sup>2</sup>	72	88	83	87	90
Ø Baujahr	1997	1996	1996	1998	1996
Anzahl der Kauffälle	8	14	6	9	8
<b>Ø KP / WF in €/m<sup>2</sup></b>	<b>1.120</b>	<b>1.330</b>	<b>1.640</b>	<b>1.800</b>	<b>1.880</b>

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

**Durchschnittspreise Weiterverkauf Wohnungseigentum 2010 – 2023**(50 – 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche einschl. Außenstellplatz und Bodenwertanteil, ab Baujahr 1970)

Jahr	Anzahl	Ø Kaufpreis in €	Ø KP / WF in €/m <sup>2</sup>	Ø Baujahr	Ø Alter in Jahren	Ø Wohnfläche in m <sup>2</sup>
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	30	78
2022	84	163.000	2.050	1991	31	78
2023	52	183.000	2.290	1993	30	79

**Durchschnittspreise Weiterverkauf Wohnungseigentum 2010 - 2023**

### 6.1.2 Immobilienrichtwerte

Zum Stichtag 01.01.2021 wurden für Eigentumswohnungen im Kreis Paderborn erstmals Immobilienrichtwerte veröffentlicht. Immobilienrichtwerte stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des §193 BauGB dar und bilden unter sachverständiger Einschätzung die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren. Mithilfe des Immobilienrichtwertes kann ein geschätzter Immobilienpreis berechnet werden. Das Ergebnis ersetzt nicht die Verkehrswertermittlung durch ein Gutachten eines Sachverständigen oder des Gutachterausschusses, bildet aber eine Orientierungshilfe auf dem Grundstücksmarkt.

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 m<sup>2</sup> Wohnfläche festgesetzt.

In den Orten Altenbeken, Büren, Bad Wünnenberg und Lichtenau ist der gleiche durchschnittliche Immobilienrichtwert angegeben, da bei der Ableitung der Immobilienrichtwerte die jeweiligen Ortsteile aufgrund einer geringen Kauffallanzahl zusammengefasst wurden. Die Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt der Eigentumswohnungen beziehen sich im Kreis Paderborn für alle neun Städte/ Gemeinden auf ein Normobjekt mit folgenden Merkmalen:

- Baujahr: 1995
- Boden-/ Lagewert: 225 €/m<sup>2</sup>
- Wohnfläche: 61 – 100 m<sup>2</sup>
- Anzahl der Wohneinheiten: 6 – 10

Die Immobilienrichtwerte beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale wie z.B. Baulasten, Leitungs-, Erbbaurechte sowie Bauschäden und -mängel. Bei der Grundstücksfläche sind selbstständig verwertbare Grundstücksteile nicht zu berücksichtigen (nur die Baugrundstücksfläche). Abweichungen zum Wertermittlungsobjekt sind durch die u. a. Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

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](http://www.kreis-paderborn.de/gutachterausschuss) kostenlos zur Verfügung.

Gemeinde	IRW 01.01.2021	IRW 01.01.2022	IRW 01.01.2023	IRW 01.01.2024
Bad Lippspringe	1760	1920	1990	<b>2000</b>
Hövelhof	1840	2020	2050	<b>2070</b>
Delbrück	1780	1960	2030	<b>2050</b>
Salzkotten	1930	2080	2100	<b>2180</b>
Borchen	1880	2020	1950	<b>2030</b>
Altenbeken	1550	1690	1690	<b>1690</b>
Büren	1550	1690	1690	<b>1690</b>
Bad Wünnenberg	1550	1690	1690	<b>1690</b>
Lichtenau	1550	1690	1690	<b>1690</b>

**Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen**

<u>Baujahr</u>	<u>Koeffizient</u>	<u>Boden-/ Lagewert</u>	<u>Koeffizient</u>
> 2019	1,78	> 350 €/m <sup>2</sup>	1,09
2010 – 2019	1,56	301 – 350 €/m <sup>2</sup>	1,09
2000 – 2009	1,15	251 – 300 €/m <sup>2</sup>	1,05
1990 – 1999	1,00	201 – 250 €/m <sup>2</sup>	1,00
1980 – 1989	0,90	151 – 200 €/m <sup>2</sup>	0,91
1970 – 1979	0,90	101 – 150 €/m <sup>2</sup>	0,84
< 1970	0,87	51 – 100 €/m <sup>2</sup>	0,83
		< 51 €/m <sup>2</sup>	0,74

<u>Wohnfläche</u>	<u>Koeffizient</u>	<u>Anzahl der Wohneinheiten</u>	<u>Koeffizient</u>
> 100 m <sup>2</sup>	1,00	> 10	1,00
61 – 100 m <sup>2</sup>	1,00	6 – 10	1,00
< 61 m <sup>2</sup>	1,00	< 6	1,00

**Beispiel (Annahmen entnommen von den Durchschnittspreisen auf Seite 41):**

Immobilienrichtwertzone	:	Salzkotten
Baujahr	:	1996
Wohnfläche	:	83 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert	:	330 €/m <sup>2</sup> (erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei)
Anzahl der Wohneinheiten	:	6

**Geschätzter Wert der Immobilie (gerundet):**

$$2180 \text{ €/m}^2 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,09 \times 1,00 \times 83 \text{ m}^2 = 197.000 \text{ €}$$

### 6.1.3 Liegenschaftszinssätze

Für die nachfolgend aufgeführten Objekte sind Liegenschaftszinssätze (Kauffälle des Jahres 2023) auf der Grundlage eigener Auswertungen und Erfahrungen des Gutachterausschusses sach- und marktgerecht ermittelt worden:

#### Liegenschaftszinssätze

Objektart	Mittelwert mit Standardabweichung in %
- Erstverkauf (Neubau)	1,7 ± 0,3
- Weiterverkauf (bis 15 WE) – Vermietung unbekannt	1,0 ± 1,0
- Weiterverkauf (bis 15 WE) – Vermietung bekannt	1,3 ± 0,7

### 6.1.4 Ertragsfaktoren

Für die nachfolgend aufgeführten Objekte sind Ertragsfaktoren (Kauffälle des Jahres 2023) auf der Grundlage eigener Auswertungen und Erfahrungen des Gutachterausschusses sach- und marktgerecht ermittelt worden:

#### Ertragsfaktoren\*

Objektart	Faktor
- Erstverkauf (Neubau)	36,5 ± 4,0
- Weiterverkauf (bis 15 WE) – Vermietung unbekannt	28,5 ± 7,5
- Weiterverkauf (bis 15 WE) – Vermietung bekannt	30,5 ± 9,0

\*) Erläuterung siehe Ziffer 8.3 (Seite 55)

## 6.2 Teileigentum

In den Jahren 2022/ 2023\* wurden im Kreis Paderborn (ohne Stadt Paderborn) 43 Tiefgaragenstellplätze (Erstverkäufe Teileigentum) mit einem Mittelwert von rd. 17.000 € (Spanne 5.000 – 21.500 €) veräußert. Weitere Kaufverträge über Teileigentum wurden im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn aufgrund der geringen Anzahl nicht differenziert ausgewertet.

\*) Aufgrund der geringen Anzahl wurden die Kauffälle der Jahre 2022 und 2023 zusammengefasst.

## 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 von Ein- und Zweifamilienhäusern aus den letzten 5 Jahren). Aus dieser Auswertung ergab sich folgender Marktanpassungsfaktor:

#### Marktanpassungsfaktoren für bebaute Erbbaurechte

in Abhängigkeit vom Sachwert (inkl. Bodenwertanteil am Erbbaurecht)

Vorläufiger Sachwert	Faktor
200.000 € - 400.000 €	0,83

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:

Eingangsgrößen:

- 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 m<sup>2</sup>Bodenrichtwert: 200 €/m<sup>2</sup>

Erbbauzins: 3 %

Erbbaurechtsvertrag von 1983

Bodenwertverzinsung: 650 m <sup>2</sup> x 200 €/m <sup>2</sup> = 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	<b>98.334 €</b>
Wert der baulichen und sonstigen Anlagen:	<b><u>200.000 €</u></b>
Vorläufiger Sachwert:	<b>298.334 €</b>
Marktanpassungsfaktor (Tabelle S. 46):	0,83
Marktangepasster Sachwert: 298.334 € x 0,83	<b>247.617 €</b>
Besondere objektspezifische Merkmale:	<u>0 €</u>
<b>Sachwert:</b>	<b>rd. 248.000 €</b>

### 7.3 Erbbaurechtsgrundstücke

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

<b><u>Mittelwert mit Standardabweichung:</u></b>
--

55 % ± 15 %
-------------

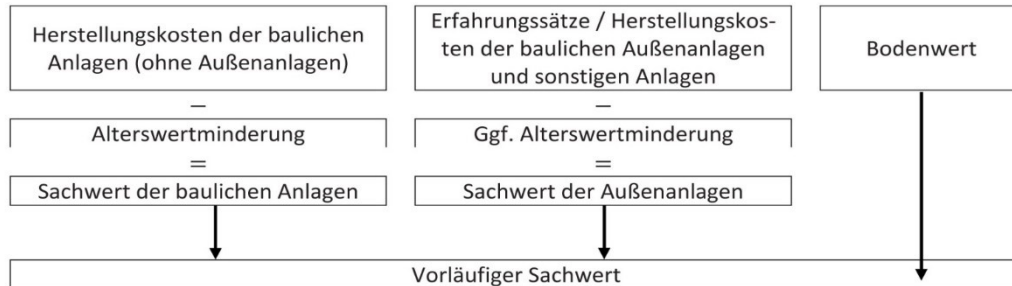
Die Städte und Gemeinden im Kreisgebiet treffen als Verkäufer tlw. hiervon abweichende Regelungen.

# 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, Reihenhäuser<sup>2</sup>

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

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

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

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

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



## • Gebäudestandard – nach Standardmerkmalen und Standardstufen

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

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

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

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

### Gebäudearten mit nicht ausgebautem Dachgeschoss bzw. mit Flachdach oder flach geneigtem Dach

Berücksichtigung des Grades der Nutzbarkeit des nicht ausgebauten Dachgeschosses

Dachgeschoss	Gebäudeart	BGF der DG-Ebene	zum Kostenkennwert für die jeweilige Gebäudeart	
			Zuschlag	Abschlag
nicht ausgebaut, aber zur Wohnfläche ausbaubar	1.02 / 1.12 / 1.22 / 1.32	wird angerechnet	---	---
nicht ausgebaut, zur Wohnfläche nicht ausbaubar, aber nutzbar*	1.02 / 1.12 / 1.32	wird angerechnet	---	4 – 12 %
	2.02 / 2.12 / 2.32			4 – 12 %
	3.02 / 3.12 / 3.32			4 – 12 %
	1.22 / 2.22 / 3.22			6 – 18 %
nicht ausgebaut, nicht nutzbar flach geneigtes Dach	1.03 / 1.13 / 1.33	wird nicht angerechnet	0 – 4 %	---
	2.03 / 2.13 / 2.33		0 – 4 %	
	3.03 / 3.13 / 3.33		0 – 4 %	
	1.23 / 2.23 / 3.23		0 – 6 %	
Flachdach	1.03 / 1.13 / 1.23 / 1.33 2.03 / 2.13 / 2.23 / 2.33 3.03 / 3.13 / 3.23 / 3.33	wird nicht angerechnet	---	---

\*) die Nutzbarkeit von Dachgeschossen setzt eine lichte Höhe von ca. 1,25 Metern und ihre Begehbarkeit voraus; eine Begehbarkeit setzt eine feste Decke und die Zugänglichkeit voraus.

### Gebäudearten mit nicht ausgebautem Dachgeschoss

Berücksichtigung eines vorhandenen Drempels

Gebäudeart	Zuschlag zum Kostenkennwert für die Gebäudeart ohne ausgebauten 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 %

**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 %

**Gebäudearten mit ausgebautem Dachgeschoss**

Berücksichtigung von Staffelgeschossen

Gebäudeart	Zuschlag auf den Kostenkennwert für die Gebäudeart mit ausgebautem Dachgeschoss
1.01 / 2.01 / 3.01	2 – 5 %
1.11 / 2.11 / 3.11	2 – 5 %
1.21 / 2.21 / 3.21	2 – 5 %
1.31 / 2.31 / 3.31	2 – 5 %

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

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

- **Herstellungswert für Garagen nach Ziffer 14**

**14 Garagen<sup>20</sup>**

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

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

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

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

- Bezugsmaßstab – Brutto-Grundfläche
- Baupreisindex (Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes)
- Regionalfaktor: 1,0
- übliche Gesamtnutzungsdauer im Durchschnitt 80 Jahre bei Wohngebäuden bzw. 60 Jahre für freistehende Garagengebäude

- **Modernisierungsgrad**

<b>Modernisierungselemente</b>	<b>max. Punkte</b>
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 (Kauffälle des Jahres 2023) auf der Grundlage eigener Auswertungen und Erfahrungen des Gutachterausschusses sach- und marktgerecht ermittelt worden:

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

Der Berechnung der Liegenschaftszinssätze wurden im Wesentlichen Mietansätze der Mietwertübersicht 01.01.2023 (Ziffer 9 des Grundstücksmarktberichtes 2023) 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 (Kauffälle des Jahres 2023) ermittelt:

<b>Ertragsfaktoren</b>	
<b>Objektart</b>	<b>Faktor</b>
Freistehende Einfamilienhäuser	34,5 ± 10,0
Freistehende Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	29,5 ± 10,0
Doppelhaushälften/ Reihenhäuser	36,0 ± 6,5
Zweifamilienhäuser	27,5 ± 6,5
Dreifamilienhäuser	20,5 ± 7,5
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis max. 20 %)	20,5 ± 6,0
Gemischt genutzte Gebäude (gew. Anteil über 20 bis 80 %)	Anzahl der Kauffälle zu gering!
Gewerblich genutzte Objekte (gewerblicher Anteil über 80 %)	17,5 ± 8,0
Eigentumswohnungen	
- Erstverkauf (Neubau)	36,5 ± 4,0
- Weiterverkauf (bis 15 WE) – Vermietung unbekannt	28,5 ± 7,5
- Weiterverkauf (bis 15 WE) – Vermietung bekannt	30,5 ± 9,0

#### **Beispiel: Doppelhaushälfte**

Monatliche Nettokaltmiete: 800 €

Verkehrswert: 800 € x 12 x 36,0 = 346.000 €



## 9 Mieten und Pachten

### 9.1 Wohnraummieten 01.01.2023

**Mietwerte (Nettokaltmiete) in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche**  
- mittlere Wohnlage mit Wohnungsgrößen von 60 bis 100 m<sup>2</sup> -

Stadt/ Gemeinde bzw. Ortsteile (OT)	Baujahr bzw. Jahr der Vollmodernisierung				
	bis 1989*	1990 - 1999	2000 - 2009	2010 - 2020	Neubau
<u>Kernorte:</u> Bad Lippspringe/ Borchen (Nordborchen und Kirchborchen)/ Delbrück/ Hövelhof/ Salzkotten	<b>6,40</b>	<b>6,50</b>	<b>7,00</b>	<b>8,20</b>	<b>9,50</b>
<u>Borchen OT:</u> Alfen/ Dörenhagen/ Etteln <u>Delbrück OT:</u> Anreppen/ Bentfeld/ Boke/ Hagen/ Lippling/ Ostenland/ Schöning/ Steinhorst/ Westenholz <u>Hövelhof OT:</u> Espeln/ Hövelriege/ Klausheide/ Riege <u>Salzkotten OT:</u> Mantinghausen/ Niederntudorf/ Oberntudorf/ Scharmede/ Upsprunge/ Thüle/ Verne	<b>5,10</b>	<b>5,20</b>	<b>5,60</b>	<b>6,60</b>	<b>7,60</b>
<u>Kernorte:</u> Altenbeken/ Bad Wünnenberg/ Büren/ Lichtenau <u>Altenbeken OT:</u> Buke/ Schwaney <u>Büren OT:</u> Wewelsburg <u>Lichtenau OT:</u> Atteln	<b>4,90</b>	<b>5,00</b>	<b>5,40</b>	<b>6,30</b>	<b>7,30</b>
<u>Bad Wünnenberg OT:</u> Bleiwäsche/ Fürstenberg/ Haaren/ Helmern/ Leiberg <u>Büren OT:</u> Ahden/ Barkhausen/ Brenken/ Harth/ Hegensdorf/ Siddinghausen/ Steinhausen/ Weiberg/ Weine <u>Lichtenau OT:</u> Asseln/ Blankenrode/ Dalheim/ Ebbinghausen/ Grundsteinheim/ Hakenberg/ Henglarn/ Herbram/ Holtheim/ Husen/ Iggenhausen/ Kleinenberg <u>Salzkotten OT:</u> Schwelle/ Verlar	<b>4,70</b>	<b>4,80</b>	<b>5,20</b>	<b>5,80</b>	<b>6,50</b>

Die angegebenen Werte in €/m<sup>2</sup> 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 **10 %** zu berücksichtigen.

\* = Zustand bei durchschnittlichem Ausbau und durchschnittlicher Instandhaltung (z.B. Zentralheizung, Fenster mit Isolierverglasung) mit einem Ausstattungsstandard der 1980er-Jahre, aber keine neuzeitlichen Dämmmaßnahmen der Außenhaut nach Energieeinsparverordnung. Bei unterlassener Instandhaltung sind Abschläge bis zu **1,00 €/m<sup>2</sup>** zu berücksichtigen.

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 sechs 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 Apartments nur bedingt anwendbar.

#### Hinweise zur Mietwertübersicht:

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

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

- Die Mietwerte gelten **nicht für öffentlich geförderte Wohnungen**.
- Die Mietwerte betragen für **Garagen 30 €/Monat bis 50 €/Monat** und für **Stellplätze / Carports bis 25 €/Monat**.
- Die Mietwertübersicht gilt für Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern mit einer **Wohnfläche von 60 m<sup>2</sup> bis 100 m<sup>2</sup>**. Bei Mietwohnungen mit einer **Wohnfläche von 40 m<sup>2</sup> bis 60 m<sup>2</sup>** ist ein **Zuschlag bis 15 %**, bei Apartments mit einer Größe von **bis zu 40 m<sup>2</sup>** ein **Zuschlag von bis zu 30 %**, bei Wohnungen mit einer **Wohnfläche von mehr als 100 m<sup>2</sup> bis etwa 130 m<sup>2</sup>** ein **Abschlag bis 10 %** angemessen.  
 Die Mietwertübersicht gilt in den Kernorten auch für **Einfamilienhäuser** mit einer **Wohnfläche von 110 m<sup>2</sup> bis 150 m<sup>2</sup>**.
- Der angegebene Wert gibt den normalen Standard einer **abgeschlossenen Wohnung** in der jeweiligen Kategorie wieder (durchschnittlich ausgestattete Wohnung mit Zentralheizung, Bad/Dusche und WC).
- Bei vollmodernisierten **Altbauten** ist das Jahr der Vollmodernisierung als Baujahr anzuhalten. Eine Vollmodernisierung liegt nur dann vor, wenn die Wohnung in Bezug auf Ausstattung und Beschaffenheit im Wesentlichen einer zum Zeitpunkt der Modernisierung erstellten Neubauwohnung entspricht.
- Die **Größe der Wohnung** bestimmt sich nach der Quadratmeterzahl der im eigentlichen Sinne zum Wohnen bestimmten Räume, also ohne Zusatzräume wie Keller, Boden, Waschküche, Garage. Für die Wohnflächenberechnung ist die Wohnflächenverordnung anzuwenden. Zusatzräume sind bis auf die Garagen in den Mieten der Mietwertübersicht enthalten.

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

Altenbeken	€/m <sup>2</sup>	Bad Lippspringe	€/m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>	Borchen	€/m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>	Delbrück	€/m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>	Lichtenau	€/m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>		
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		

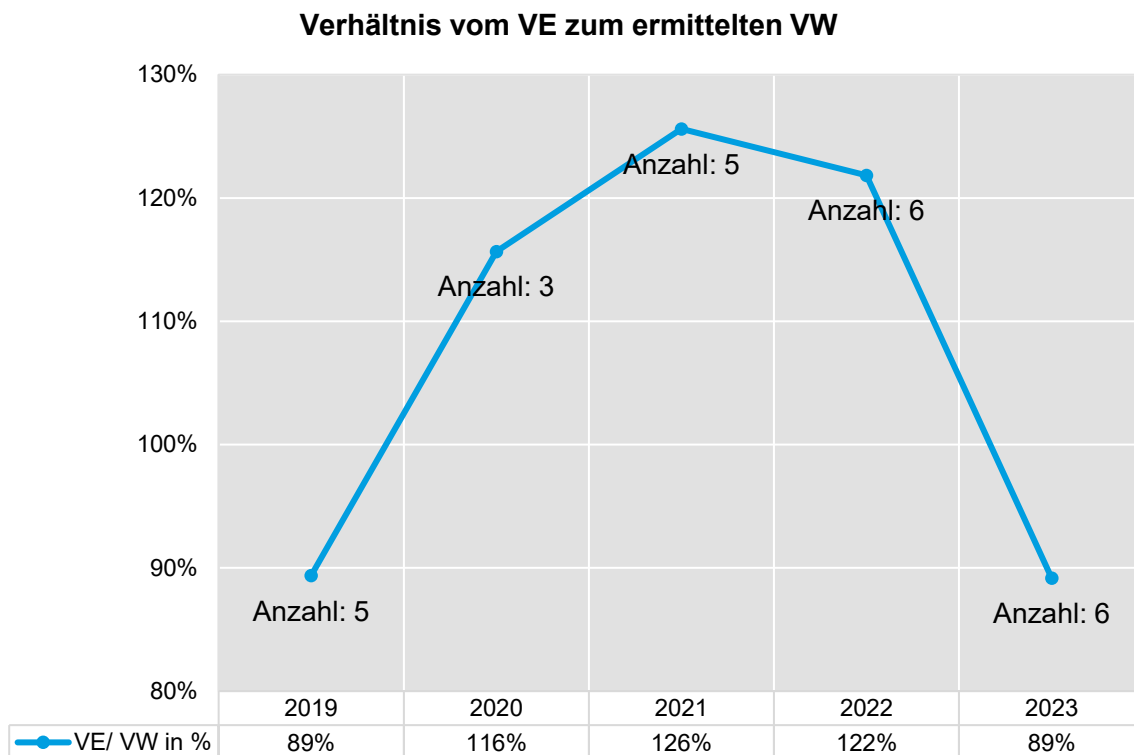
Quelle: IHK (Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld)

Der vollständige Mietpreis-Atlas Ostwestfalen 2020 ist unter folgender Adresse im Internet abrufbar:  
[www.bielefeld.ihk.de](http://www.bielefeld.ihk.de)

## 10 Weitere Informationen

### 10.1 Zwangsversteigerungen

Im Kreis Paderborn (ohne Stadt Paderborn) wurden im letzten Jahr 6 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 2023 voraussichtlich das nachfolgend aufgeführte kommunale Wohnbauland bereitgestellt werden (voraussichtliche Kaufpreise inkl. Vermessungs- und Erschließungskosten sowie Kanalanschlussbeiträgen). Kosten für Ausgleichsmaßnahmen sind nur bedingt berücksichtigt.

Stadt / Gemeinde	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> )
Altenbeken	insgesamt	0	
Bad Lippspringe	insgesamt	0	
Bad Wünnenberg	insgesamt	8	
- Haaren	Salmens Feld	4	rd. 81
- Wünnenberg	Auf der Iserkuhle	4	rd. 93
Borchen	insgesamt	1	
- Nordborchen	Unterm Hessenberg	1	rd. 131
Büren	insgesamt	13	
- Ahden	Auf dem Zickeberge Ost	4	rd. 111
- Steinhausen	Niederfeld II	3	rd. 117
- Weine	Weiner Feld	1	rd. 66
- Wewelsburg	Vor´m Hagen II	2	rd. 118
Delbrück	insgesamt	44	
- Ostenland		23	rd. 78
- Westenholz		21	rd. 78
Hövelhof	insgesamt	40	
- Hövelhof	Portemeiers Kreuz	40	rd. 196
Lichtenau	insgesamt	9	
- Atteln	Hottenbergfeld III	1	rd. 172 / 202 *
- Hakenberg	Buchenweg	7	rd. 121 / 157 *
- Kleinenberg	Hauptstraße	1	rd. 139 / 169 *
Salzkotten	insgesamt	14	
- Mantinghausen	Hohlswegskamp 2. BA	9	rd. 70
- Oberntudorf	Almeschlag-Nord	5	rd. 92

\*) Kaufpreis abhängig vom Erwerber (Einheimische/ Auswärtige).

Alle vorstehenden Angaben, insbesondere die Preisangaben, sind unverbindlich. Damit stellen die Städte und Gemeinden insgesamt 129 Baugrundstücke im Jahre 2024 zur Verfügung (2023: 137).

### 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)

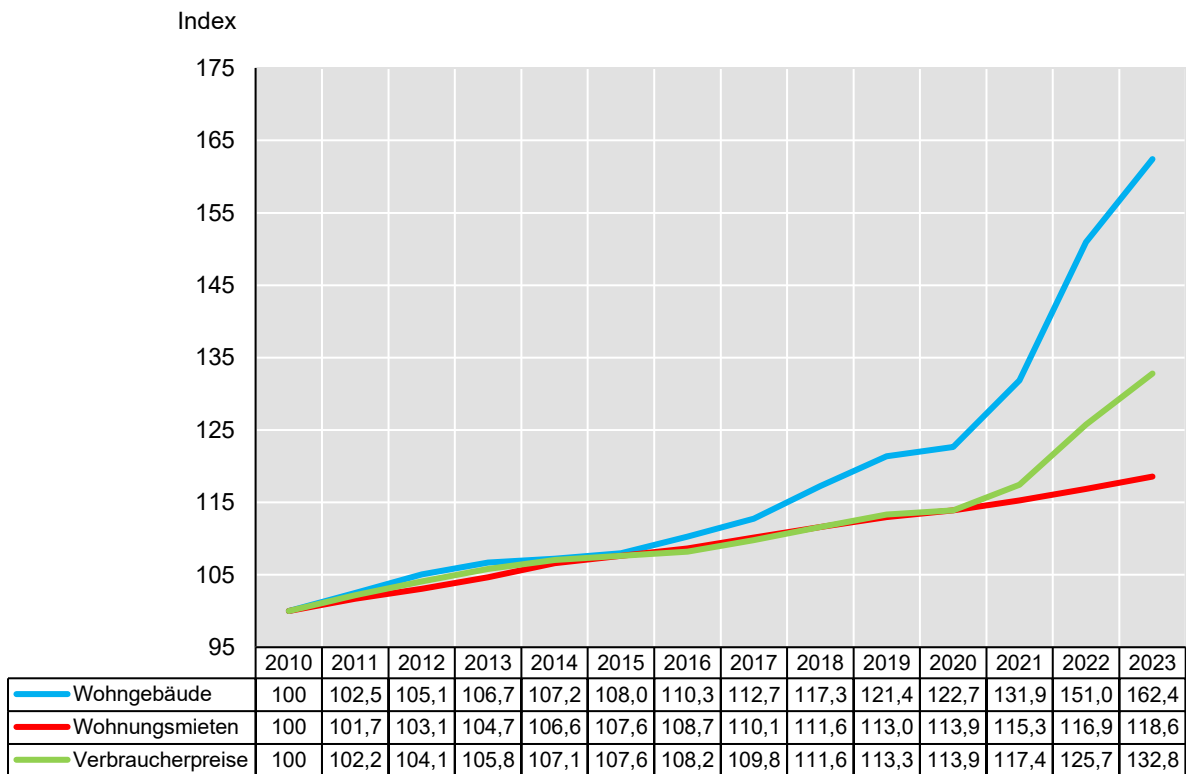
Hieraus ist für das Jahr **2023** gegenüber dem Vorjahr eine Veränderung erkennbar:

⇒ Neubau von Wohngebäuden NRW (Baukosten) um	+ 7,6 %
⇒ Wohnungsmieten NRW um	+ 1,5 %
⇒ Verbraucherpreise um	+ 5,6 %
⇒ Kaufverträge Kreis PB (ohne Stadt) um	- 27,5 %
⇒ Einwohnerzahl Kreis PB (ohne Stadt) um	+ 0,5 %

bei

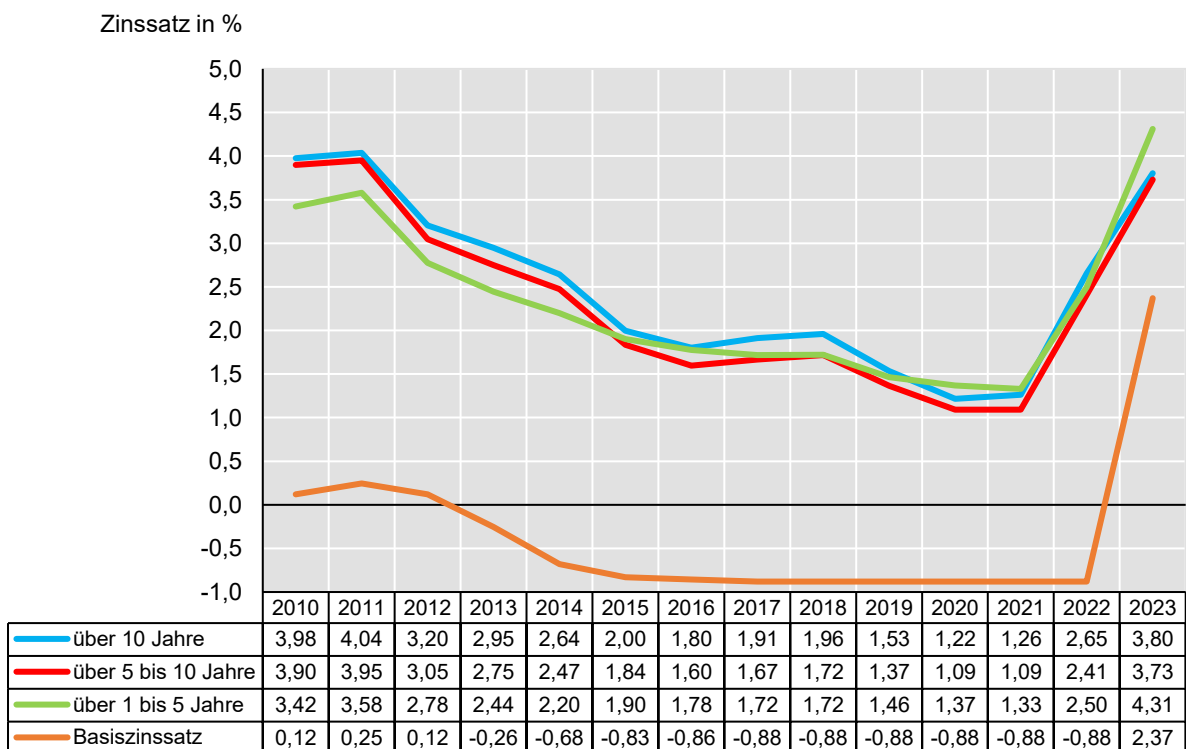
⇒ einem Zinsniveau für Hypothekarkredite (Laufzeit über 5 bis 10 Jahre) $\emptyset$	3,7 %
---	-------

### Preisindizes für Wohngebäude/ Wohnungsmieten/ Verbraucherpreise



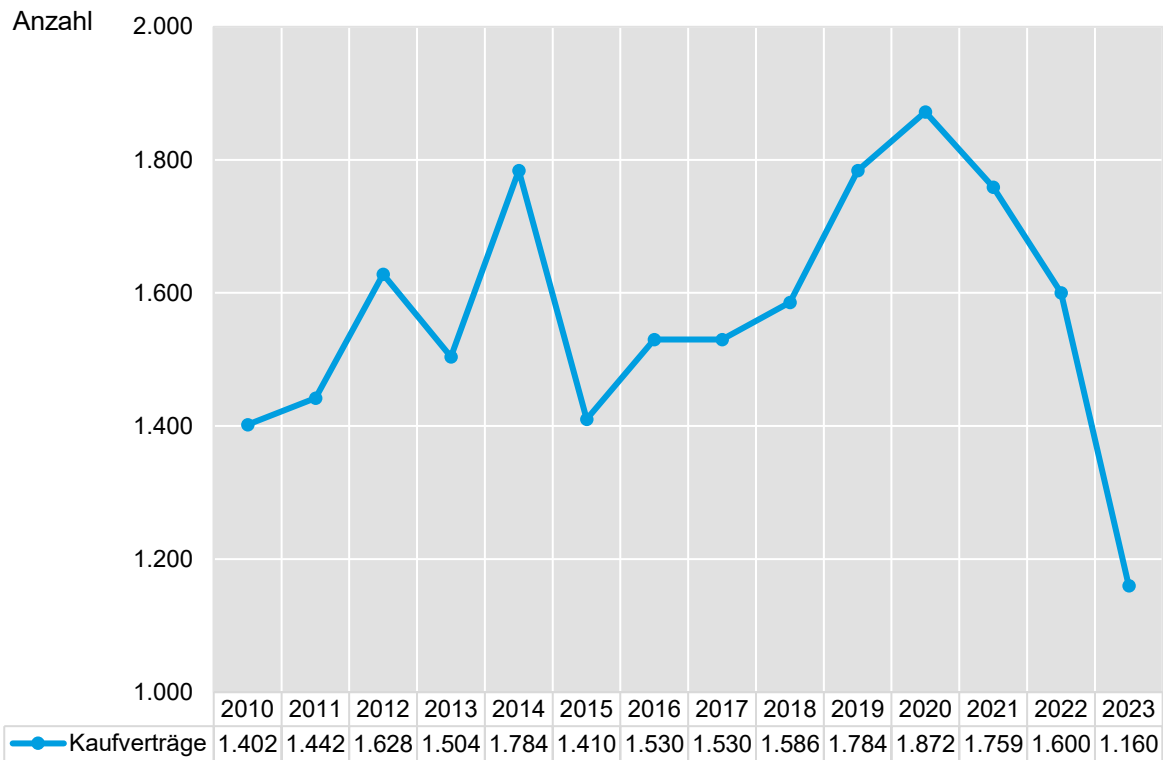
Quelle: IT.NRW bzw. Statistisches Bundesamt

### Zinssatz für Hypothekarkredite - Wohngrundstücke

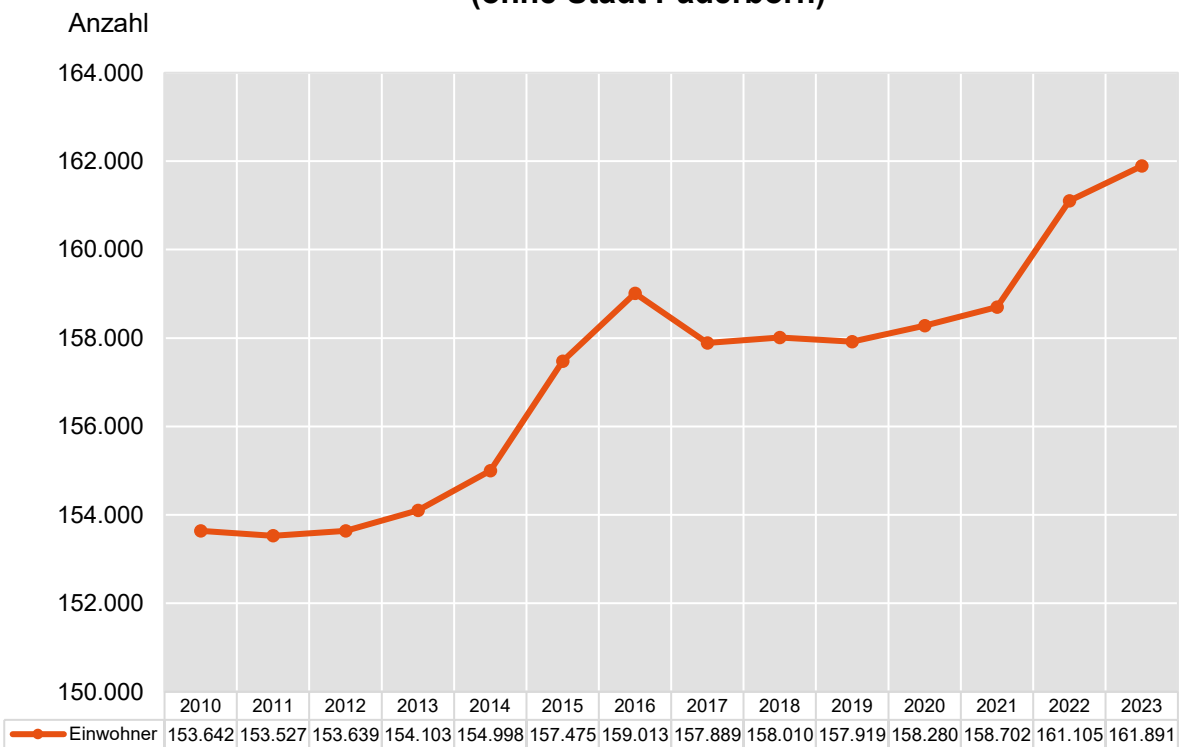


Quelle: Deutsche Bundesbank

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



### Entwicklung der Einwohnerzahl im Kreises Paderborn (ohne Stadt Paderborn)





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

<b>Stadt / Gemeinde</b>	<b>Einwohner</b> - Hauptwohnsitz - (Stand 31.12.2023) (Quelle: Städte, Gemeinden)	<b>Veränderung gegenüber 2022</b> in %	<b>Flächengröße</b> in km <sup>2</sup>
Altenbeken	9.264	- 0,5	76,23
Bad Lippspringe	17.413	+ 0,2	50,96
Bad Wünnenberg	12.797	+ 1,9	161,28
Borchen	13.944	+ 0,1	77,17
Büren	21.947	+ 0,8	170,87
Delbrück	32.705	+ 0,4	157,27
Hövelhof	16.894	+ 0,9	70,73
Lichtenau	11.237	+ 0,7	192,33
Salzkotten	25.690	+ 0,1	109,60
<b>Summen</b>	<b>161.891</b>	<b>+ 0,5</b>	<b>1.066,44</b>

Für den Bereich der Stadt Paderborn (157.968 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 1.400 Euro. Für Gutachten über Miet- und Pachtwerte 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:	1.550 €
Wert:	150.000 €	Gebühr:	1.700 €
Wert:	200.000 €	Gebühr:	1.800 €
Wert:	300.000 €	Gebühr:	2.000 € (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](http://www.boris.nrw.de) abrufbar. Auf Grund des gesetzlichen Auftrags der Gutachterausschüsse, für Markttransparenz auf dem Immobilienmarkt zu sorgen, sind diese Informationen für den interessierten Bürger im Internet verfügbar. Kostenfrei können die 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](http://www.kreis-paderborn.de/gutachterausschuss) und [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)

abgerufen werden.

Die Kaufpreissammlung unterliegt dem Datenschutz. Neben den allgemeinen Schutzbestimmungen nach dem Datenschutzgesetz NRW bestehen durch die 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](http://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, Dezernat 74 (Dienstgebäude: Scheidtweilerstraße 4, 50933 Köln), sowie über das Internet unter

[www.boris.nrw.de](http://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  
Aldegreverstraße 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 - 18.00 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)
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
Niklas Passe	Tel.: 05251 308 – 6298

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

