



Grundstücksmarktbericht **2008**

für die Städte

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

für die Gemeinden

Altenbeken, Borcheln, Hövelhof

Berichtszeitraum 01.01. – 31.12.2007

Herausgeber: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Paderborn

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

Gebühr 30 € (Ziffer 13.4.2.1 AVerwGebO NRW)

Auskünfte

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

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

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

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

Paderborn, im März 2008

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

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	5
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	8
3. Gutachterausschuss.....	8
3.1 Aufgaben des Gutachterausschusses	8
3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle	9
4. Grundstücksmarkt 2007	10
4.1 Umsatz im Jahre 2007	10
4.2 Umsatzentwicklung 2003 – 2007	11
5 Unbebaute Grundstücke	15
5.1 Umsatz - Unbebaute Baugrundstücke	15
5.2 Umsatz - Individueller Wohnungsbau	15
5.3 Preisentwicklung - Wohnbauland.....	16
5.4 Geschosswohnungsbau.....	17
5.5 Umsatz - Gewerbliche Bauflächen.....	17
5.6 Preisentwicklung - Gewerbliche Bauflächen.....	17
5.7 Umsatz - land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	18
5.8 Preisentwicklung – land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen	19
5.9 Bauerwartungsland, Rohbauland.....	19
6. Bebaute Grundstücke.....	20
6.1 Umsatz - Bebaute Grundstücke.....	20
6.2 Preisentwicklung - Bebaute Grundstücke.....	21
7. Wohnungseigentum - Preisentwicklung.....	22
8. Bodenrichtwerte.....	24
8.1 Bodenrichtwertkarten	24
8.2 Übersicht über gebietstypische Bodenrichtwerte.....	27
9. Für die Wertermittlung erforderliche Daten	30
9.1 Bodenpreisindexreihen	30
9.1.1 Bodenpreisindexreihe für Wohnbauland (auf der Basis der Kaufpreise).....	30
9.1.2 Bodenpreisindexreihe für Ackerland (auf der Basis der Kaufpreise)	30
9.2 Umrechnungskoeffizienten	31
9.3 Marktorientierte Liegenschaftszinssätze.....	32
9.4 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke.....	33
9.4.1 Gebädefaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	33
9.4.2 Gebädefaktoren für gebrauchte Doppelhaushälften und Reihenhäuser	34
9.4.3 Gebädefaktoren für Eigentumswohnungen	34
9.4.4 Ertragsfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser.....	35
9.5 Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser.....	35
9.6 Bodenwerte von Grundstücken mit Erbbaurechten	37

10.	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	38
11.	Mietwertübersicht.....	42
11.1	Mietwertübersicht – Wohnraummieten 01.01.2008	42
11.2	Auszug aus dem Mietpreis-Atlas Ostwestfalen der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld – Stand 2005	45
12.	Weitere Informationen	46
12.1	Angebot an kommunalem Wohnbauland im Jahre 2008 (Stand 01.01.2008)	46
12.2	Gebühren für Gutachten	48
12.3	Auskunft über Bodenrichtwerte / Auskunft aus der Kaufpreissammlung.....	49
12.4	Grundstücksmarkt in der Stadt Paderborn.....	49
12.5	Überregionaler Grundstücksmarktbericht	49
12.6	Landesweites Bodenrichtwertinformationssystem <i>BORIS.NRW</i>	50
12.7	Besetzung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn	50

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Grundstückspreise stagnieren bis vereinzelt rückläufig

Preise für Ein- u. Zweifamilienhäuser im Durchschnitt nachgebend

Preise für neue Doppelhaushälften und Reihenhäuser preisstabil – Preisniveau für gebrauchte Objekte preisstabil bis leicht rückläufig

Preisniveau bei neuen Eigentumswohnungen auf Vorjahresniveau, bei gebrauchten Objekten leicht rückläufig

Veränderungen gegenüber dem Vorjahr

- **Umsatz wieder auf dem Niveau der Jahre 2003/2004 und gegenüber dem Vorjahr um 28 % gestiegen**

136 Mio. € wurden im Jahre 2007 auf dem Grundstücksmarkt im Kreis Paderborn (ohne Stadt Paderborn) umgesetzt, rd. 28 % mehr als im Vorjahr. Die Anzahl der Kaufverträge stieg um rd. 9 %.

Jahr	Mio. €
2003	138
2004	139
2005	158
2006	106
2007	136

- **Stagnation der Bauplatzverkäufe auf niedrigem Niveau**

2007 wurden 197 Bauplätze verkauft, das war etwa die gleiche Anzahl wie 2006. Davon haben die Städte und Gemeinden 128 Bauplätze (rd. 65 %) verkauft (2006: 95); 69 Bauplätze (2006: 100) wurden auf dem privaten Grundstücksmarkt umgesetzt.

Jahr	Bauplätze
2003	419
2004	329
2005	430
2006	195
2007	197

- **Wohnbaulandpreise stagnierend bis leicht rückgängig**

Die Preise für das **private Bauland** sind 2007 gegenüber dem Vorjahreszeitraum im Durchschnitt stagnierend bis leicht rückläufig (- 1%).

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

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

Durchschnittliches Preisniveau (ohne Erschließungskosten)		
Grundstücksgröße 200 – 900 m ²		
Jahr	Kernbereiche €/m ²	Stadt-/Ortsteile €/m ²
2003	153	76
2004	153	65
2005	139	71
2006	146	67
2007	153	75

- **Gewerbebaulandpreise stagnieren**

Bei den gewerblichen Grundstücksverkäufen sind im Jahre 2007 43 Grundstücksverkäufe zu verzeichnen (Vorjahr 30). Der Anteil der kommunalen Verkäufe (Städte und Gemeinden) lag im Jahre 2007 bei 65 % der Gesamtverkäufe.

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

• **Preisniveau landwirtschaftlicher Nutzflächen leicht gestiegen**

Beim Verkauf landwirtschaftlicher Nutzflächen ist der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr etwa konstant geblieben (+ 2 %); der Geldumsatz stieg um rd. 30 %. Das durchschnittliche Preisniveau ist gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen. Der Durchschnittspreis für Ackerland lag bei rd. 2,00 €/m², für Grünland bei 1,40 €/m².

• **Anzahl der Verkäufe von Eigenheimen um 11 % gestiegen; Anzahl der Verkäufe von Eigentumswohnungen um 28 % gestiegen**

Von den 562 Kaufverträgen über bebaute Grundstücke entfielen 481 = rd. 86 % auf den individuellen Wohnungsbau. 2007 wurden 29 **neue** Eigenheime (Baujahr 2006/2007) (2006: 25) und 25 **neue** Eigentumswohnungen (Baujahr 2006/2007) (2006: 18) veräußert.

Jahr	Eigenheime	Eigentumswohnungen
2003	327	199
2004	326	127
2005	433	166
2006	306	110
2007	340	141

• **Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Eigentumswohnungen (Baujahre 1960 bis 2005)**

Gebäudetyp	Baujahr	Wohnfläche	Grundstücksgröße	Ø Kaufpreis (inkl. Grundstück)
Ein- und Zweifamilienhaus (Zentralorte)	Ø 1984	Ø 147 m ²	Ø 585 m ²	191.500 €
Ein- und Zweifamilienhaus (Stadt-/Ortsteile)	Ø 1986	Ø 159 m ²	Ø 668 m ²	172.800 €
Doppelhaushälfte, Reihenhaus (Zentralorte)	Ø 1992	Ø 121 m ²	Ø 351 m ²	174.500 €
Doppelhaushälfte, Reihenhaus (Stadt-/Ortsteile)	Ø 1995	Ø 113 m ²	Ø 361 m ²	149.250 €
Eigentumswohnung Erstverkauf (Baujahre 2006/07)	Ø 2007	Ø 92 m ²	-	168.200 €
Eigentumswohnung Zweitverkauf (ab Bauj. 1970)	Ø 1987	Ø 87 m ²	-	91.300 €

• **Bodenrichtwerte für Wohnbauland im Durchschnitt gegenüber dem Vorjahr gleich geblieben; vereinzelter Preisrückgang**

Trend 2008

Aufgrund der Marktbeobachtung und der bisher in 2008 ausgewerteten Kaufverträge lassen sich für das erste Quartal folgende Trends ableiten:

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

Zusammenfassung Bodenrichtwerte

Der Gutachterausschuss hat aus den vorliegenden Kaufverträgen folgende Bodenrichtwerte für **erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland** zum Stichtag **01.01.2008** ermittelt:

Stadt/Gemeinde	Bodenrichtwerte 01.01.2008 - erschließungsbeitragsfrei - in €/m ²	In den Bodenrichtwerten enthalte- ner durchschnittl. Vorteil der Erschließungs- u. Kanalans- chlussbeitragsfreiheit in €/m ²
Altenbeken		Ø 23,8
- Altenbeken	70 bis 125	
- Buke, Schwaney	85 bis 95	
Bad Lippspringe	170 bis 245	Ø 21,6
Bad Wünnenberg		Ø 20,0
- Kernstadt	60 bis 115	
- Stadtteile	45 bis 60	
Borchen		Ø 24,0
- Nord- u. Kirchborchen	130 bis 185	
- andere Ortsteile	70 bis 100	
Büren		Ø 21,0
- Kernstadt	60 bis 120	
- Stadtteile	30 bis 75	
Delbrück		Ø 21,0
- Kernstadt	140 bis 220	
- Stadtteile	50 bis 120	
Hövelhof		Ø 17,1
- Hövelhof	145 bis 205	
- andere Ortsteile	55 bis 110	
Lichtenau		Ø 21,1
- Kernstadt	60 bis 80	
- Stadtteile	40 bis 65	
Salzkotten		Ø 21,7
- Kernstadt u. Upsprunge	105 bis 155	
- Stadtteile	65 bis 125	

In diesen Bodenrichtwerten sind

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

Nicht enthalten ist der Wasseranschlussbeitrag.

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

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

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

3. Gutachterausschuss

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

3.1 Aufgaben des Gutachterausschusses

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

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

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

Der Gutachterausschuss arbeitet auf der Grundlage folgender Rechtsvorschriften:

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

3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle

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

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

Weitere Aufgaben der Geschäftsstelle sind u.a.:

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

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

	2003	2004	2005	2006	2007
Schriftliche Richtwertauskünfte	101	117	53	65	15
Mündliche Richtwertauskünfte	3.000	3.000	3.500	3.300	3.300
Wertgutachten	84	84	94	94	70

4. Grundstücksmarkt 2007

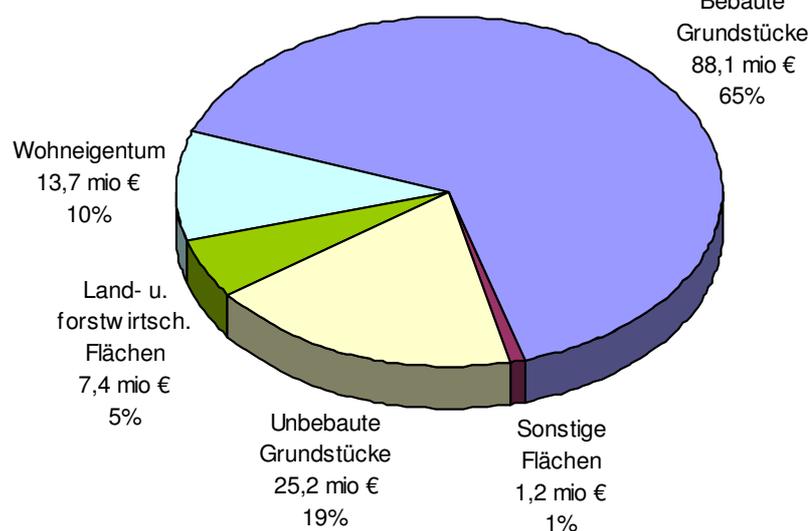
4.1 Umsatz im Jahre 2007

Im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn sind im Jahre 2007 **1.298** Kaufverträge (2006: 1.196) über bebaute und unbebaute Grundstücke eingegangen. Davon konnten ausgewertet werden **1.221** Kaufverträge (2006: 1.102) mit einem **Umsatzvolumen** von:

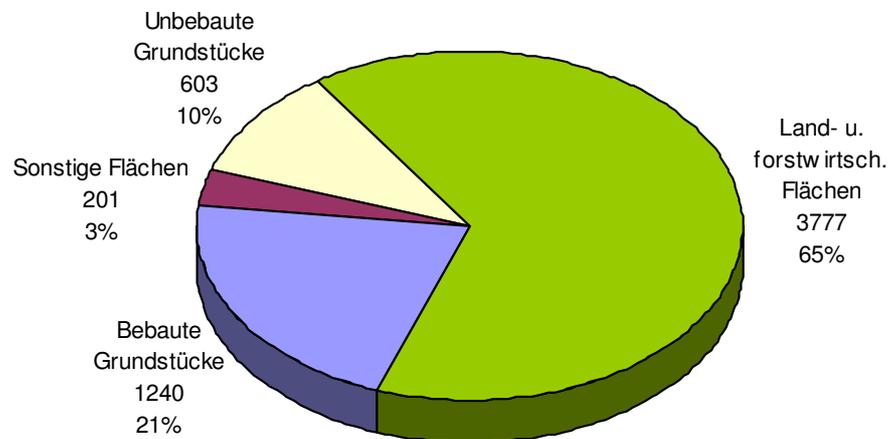
135,6 Mio. EUR
für **5,82 Mio. m² (= 5,8 km²)** Grundstücksfläche

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

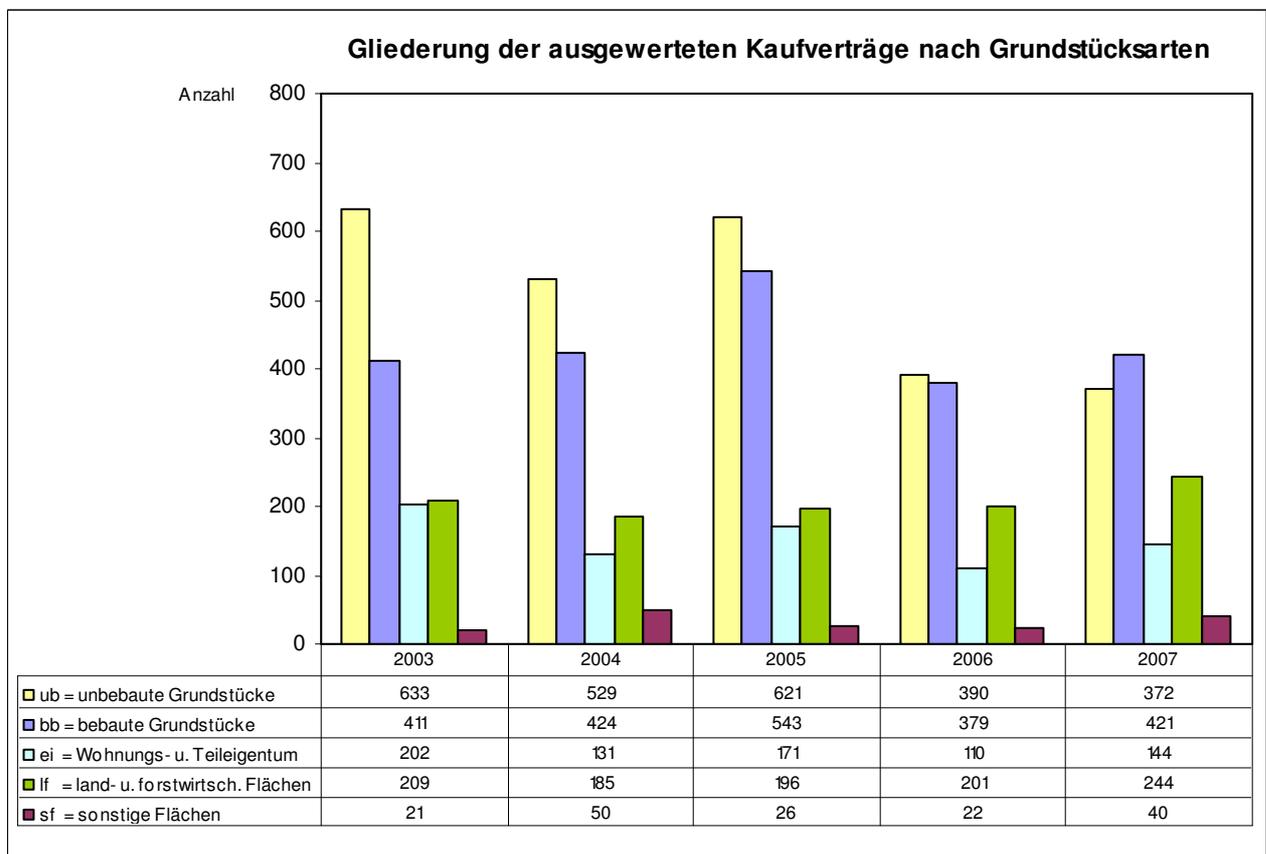
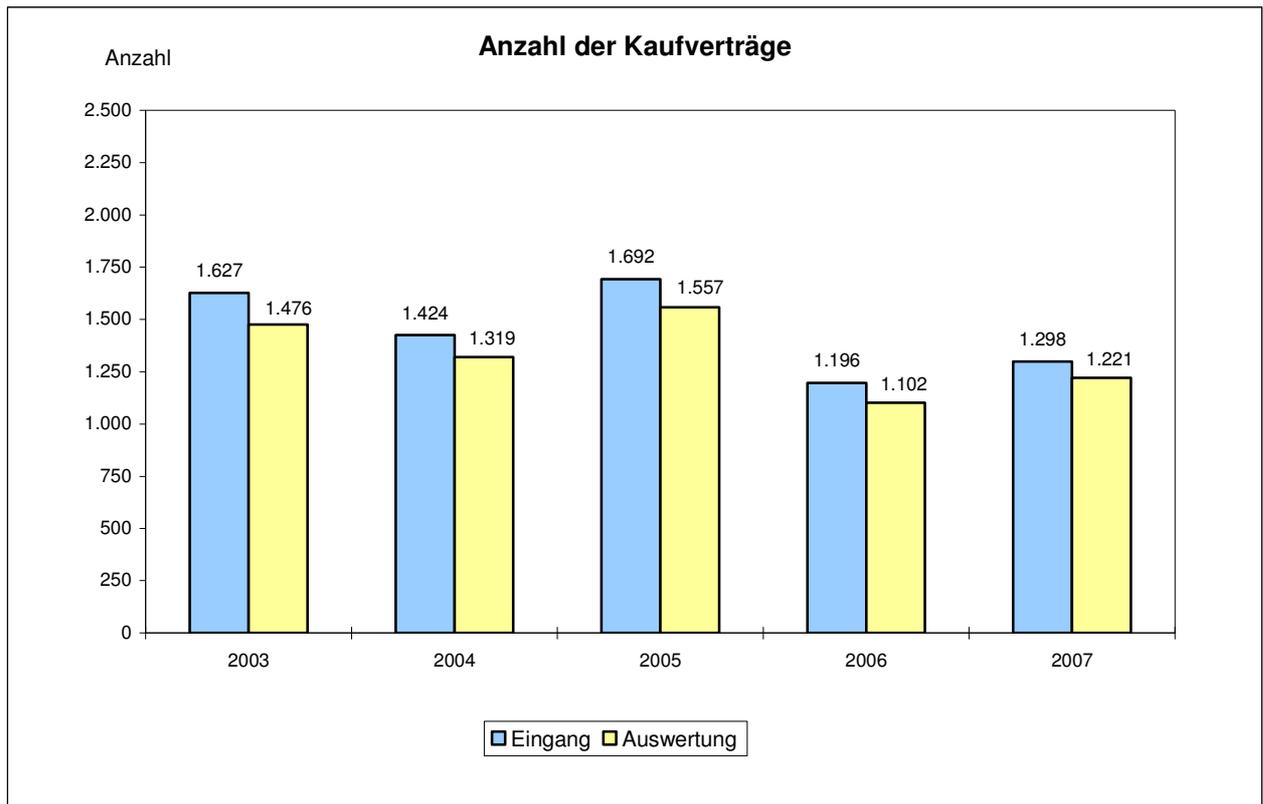
Geldumsatz 2007 (in Mio. EUR)

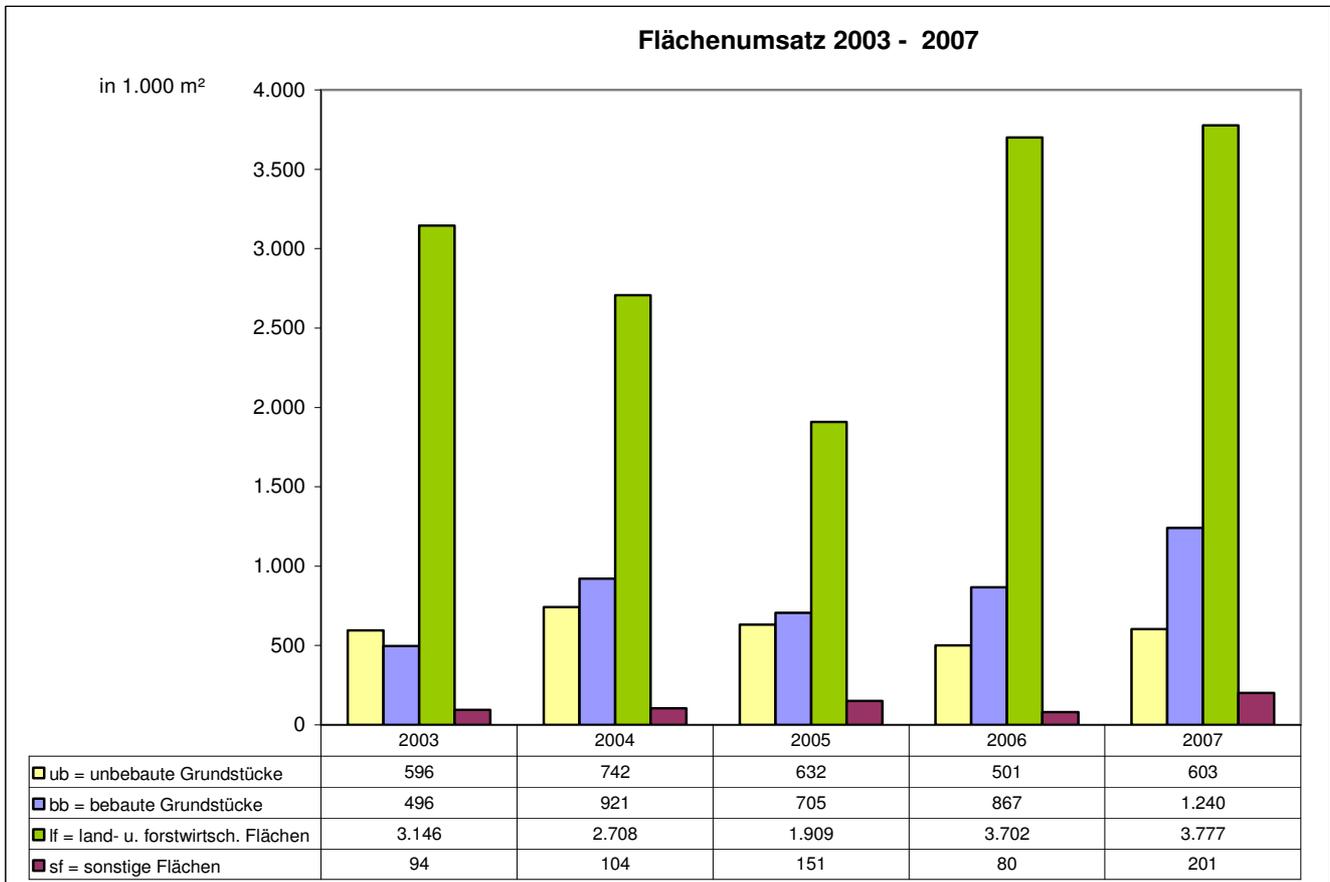
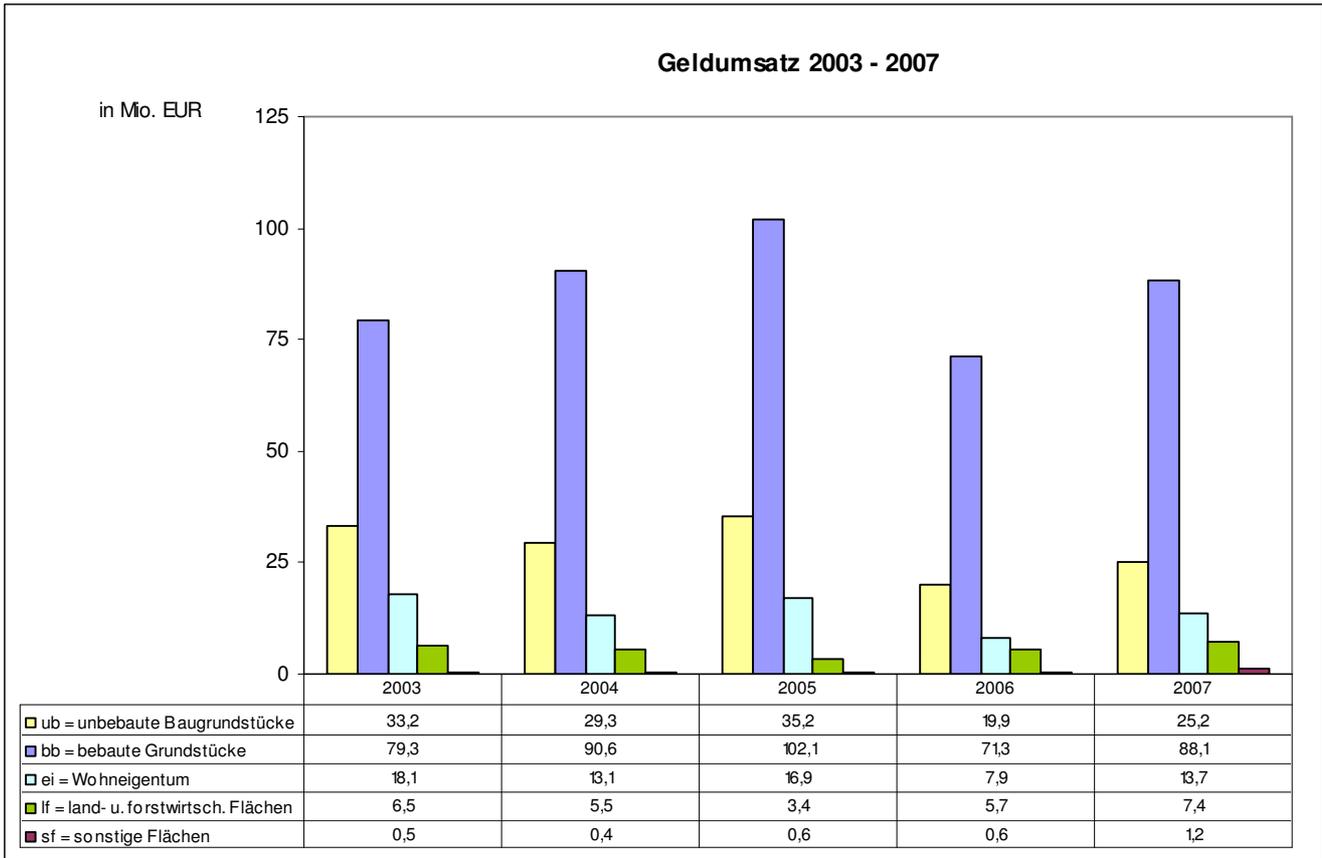


Flächenumsatz 2007 (in 1.000 m²)

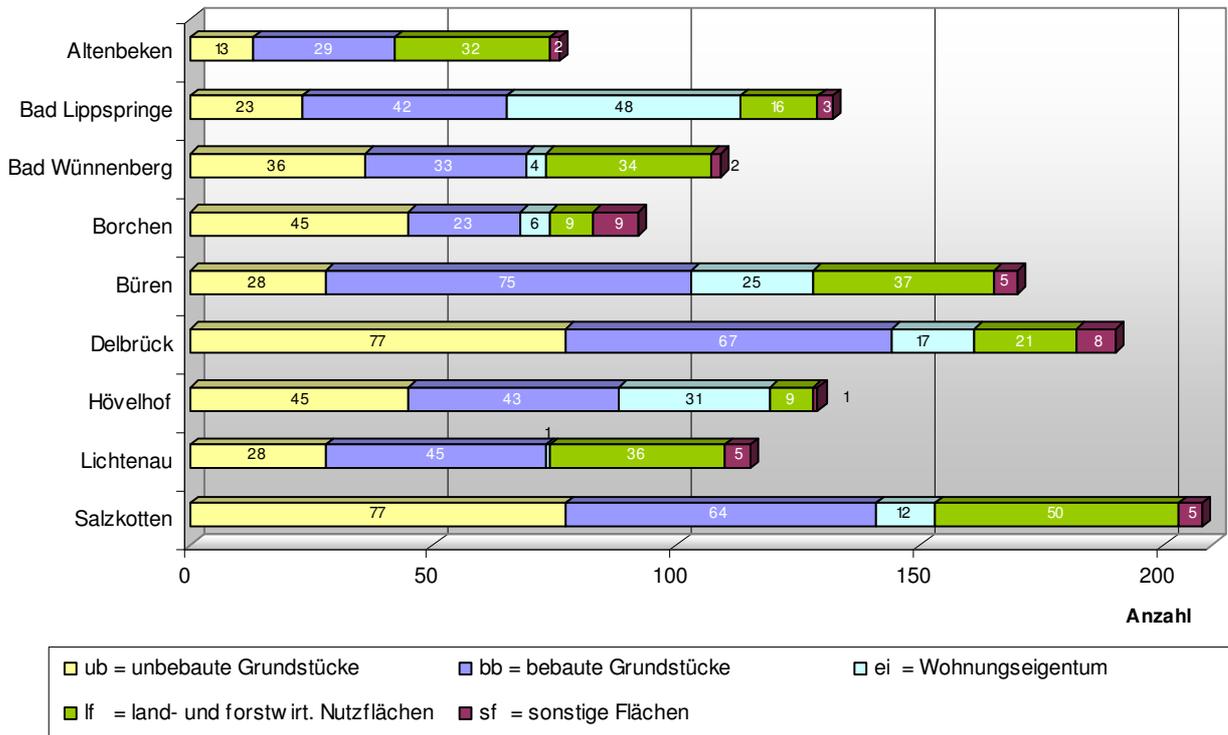


4.2 Umsatzentwicklung 2003 – 2007

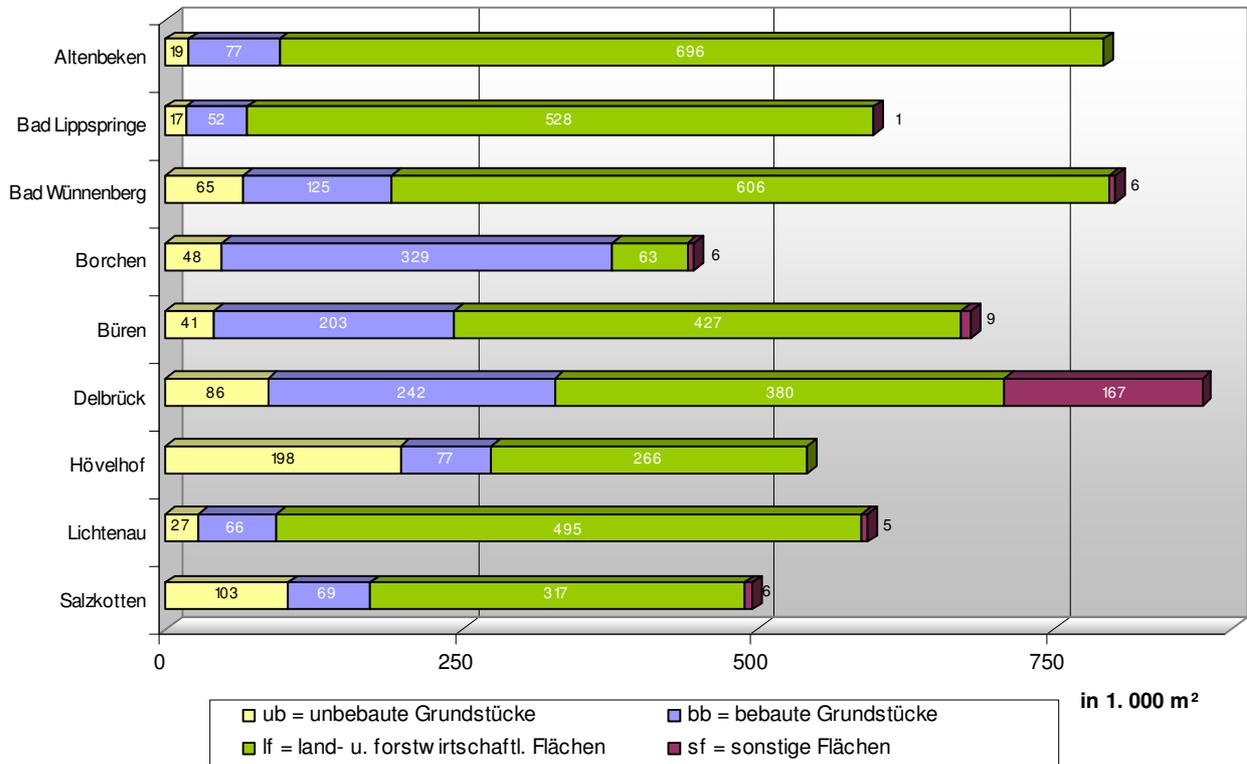


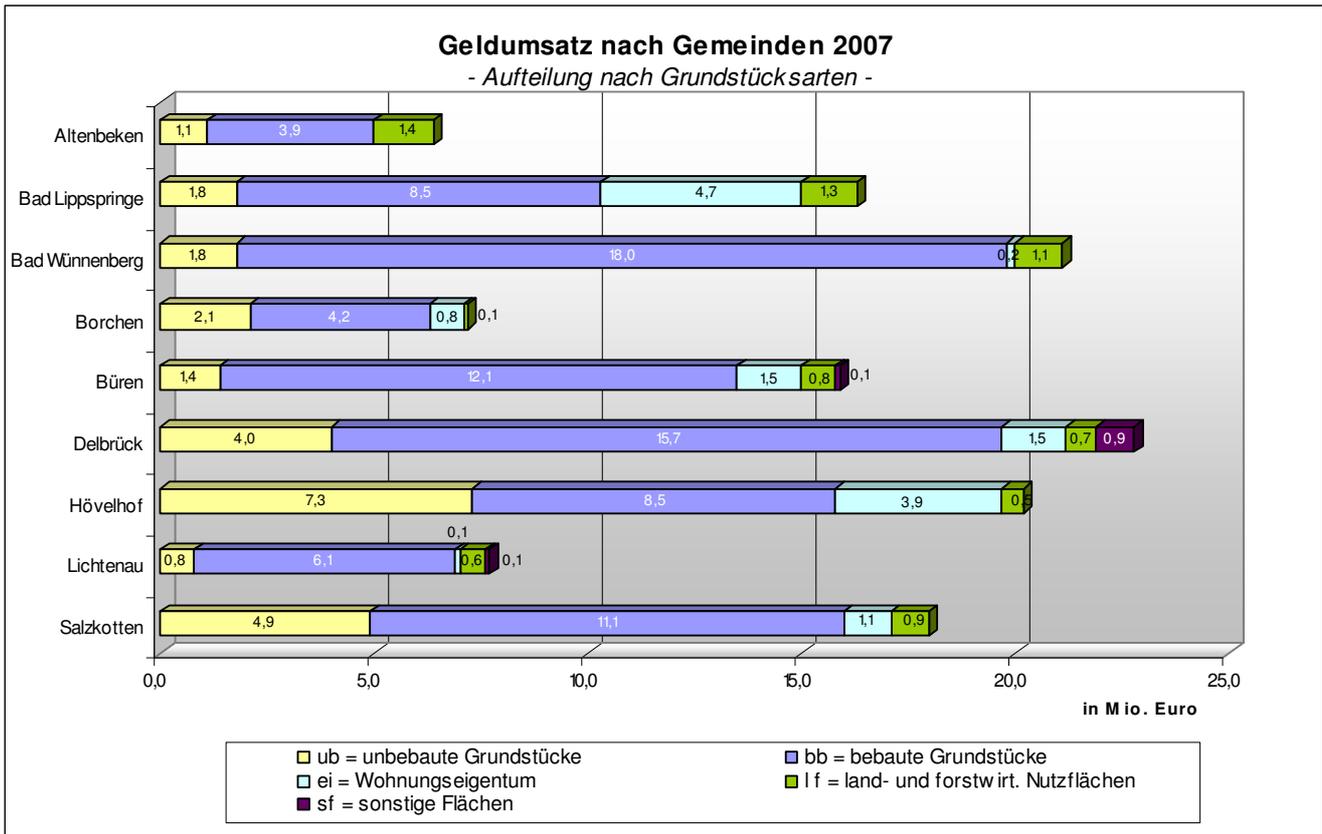


Anzahl der ausgewerteten Verkaufsfälle in den Gemeinden 2007
- Aufteilung nach Grundstücksarten -



Flächenumsatz nach Gemeinden 2007
- Aufteilung nach Grundstücksarten -





5 Unbebaute Grundstücke

5.1 Umsatz - Unbebaute Baugrundstücke

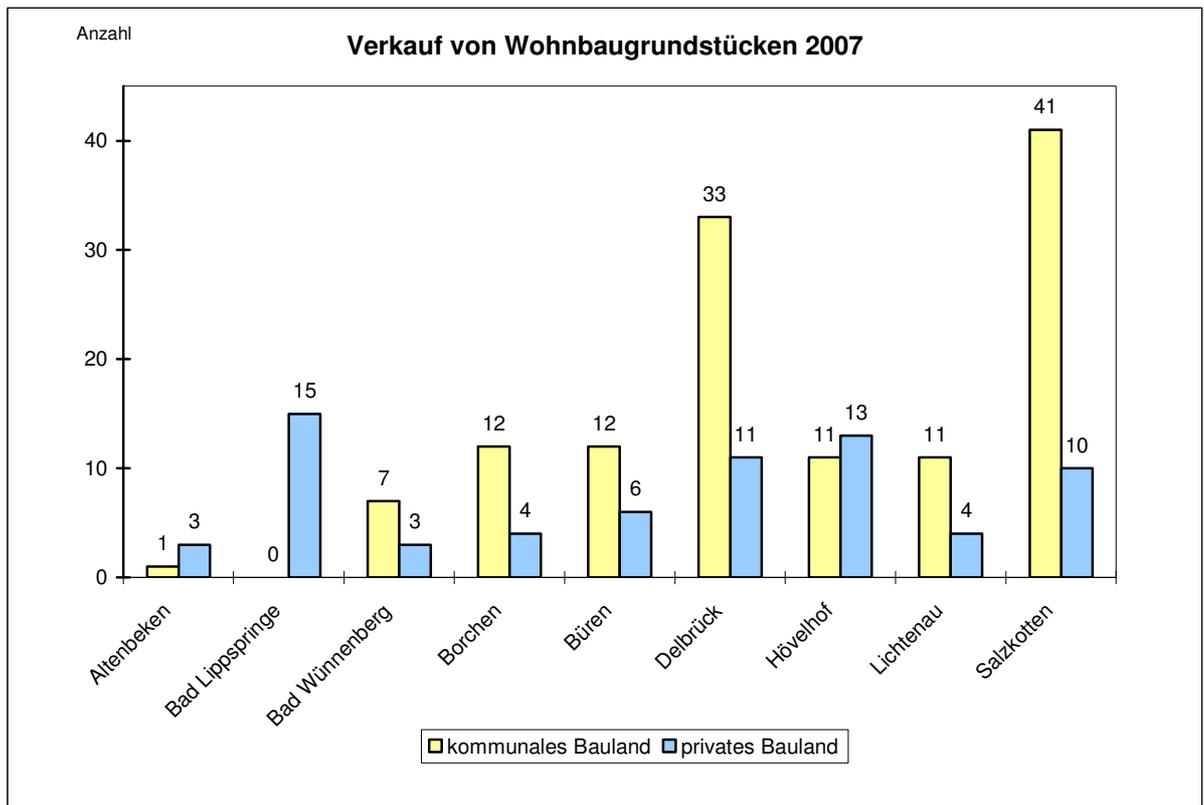
Auf diesem Teilmarkt gab es im Jahre 2007 372 (2006: 390) Erwerbsvorgänge (Kauf, Tausch, Zwangsversteigerung). Die Umsatzzahlen gliedern sich wie folgt:

Grundstücksart	Anzahl	Flächensumme in 1.000 m ²	Geldsumme in Mio. €
Bauflächen für individuellen Wohnungsbau	305	222	13,9
Bauflächen für Mehrfamilienhäuser	11	5	0,9
Bauflächen für geschäftliche Nutzung	1	0	0,0
Betriebsgrundstücke Land- u. Forstwirtschaft	1	5	0,0
Bauflächen für gewerbliche Nutzung	54	371	10,4
Bauflächen für sonstige Nutzung	0	0	0
Summen	372	603	25,2

5.2 Umsatz - Individueller Wohnungsbau

Bei den Bauflächen für den **individuellen Wohnungsbau** wechselten **2007** 197 (2006: 195) **selbstständig bebaubare** Objekte (150 bis 1.250 m²) ihren Besitzer. Zusätzlich wurden 10 (2006: 14) Erbbaurechte begründet bzw. veräußert.

Stadt / Gemeinde	Anzahl der verkauften Wohnbaugrundstücke								
	von der Gemeinde			von Sonstigen			Summe		
	2005	2006	2007	2005	2006	2007	2005	2006	2007
Altenbeken	7	1	1	9	7	3	16	8	4
Bad Lippspringe	-	-	-	22	14	15	22	14	15
Bad Wünnenberg	9	16	7	6	4	3	15	20	10
Borchen	20	16	12	23	9	4	43	25	16
Büren	25	10	12	14	20	6	39	30	18
Delbrück	67	16	33	27	19	11	94	35	44
Hövelhof	27	5	11	22	15	13	49	20	24
Lichtenau	24	9	11	11	3	4	35	12	15
Salzkotten	96	22	41	21	9	10	117	31	51
Summen	275	95	128	155	100	69	430	195	197



5.3 Preisentwicklung - Wohnbauland

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

Durchschnittl. Kaufpreise	Baugrundstücke 200 m ² bis 900 m ²				
	2003	2004	2005	2006	2007
Kommunales Bauland					
Ø in €/m ² - ebp - (Anzahl)	51 (126)	37 (42)	94 (26)	100 (5)	106 (11)
Ø Grundstücksfläche in m ²	636	629	557	530	539
Ø in €/m ² - ebf - (Anzahl)	68 (88)	71 (143)	74 (233)	76 (87)	76 (112)
Ø Grundstücksfläche in m ²	641	636	645	630	670
Privates Bauland (Kernbereiche) ebp -					
Kaufpreise (Min. – Max.)	26 – 207	24 – 242	30 – 210	51 – 227	41 – 208
Ø in €/m ² (Anzahl)	153 (89)	153 (72)	139 (90)	146 (47)	153 (27)
Ø Grundstücksfläche in m ²	512	499	523	539	575
Privates Bauland (Stadt- und Ortsteile) ebp -					
Kaufpreise (Min. – Max.)	25 – 147	24 – 129	22 – 121	21 – 112	37 – 106
Ø in €/m ² (Anzahl)	76 (60)	65 (30)	71 (42)	67 (26)	75 (18)
Ø Grundstücksfläche in m ²	584	604	649	612	693

ebp = erschließungsbeitragspflichtig nach BauGB; ebf = erschließungsbeitragsfrei nach BauGB

5.4 Geschosswohnungsbau

Grundstücke für den Geschosswohnungsbau wurden im Jahre 2007 im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn aufgrund der geringen Anzahl nicht differenziert ausgewertet.

5.5 Umsatz - Gewerbliche Bauflächen

Von den im Jahre 2007 veräußerten **gewerblichen Bauflächen** waren 43 (2006: 30) **selbständig bebaubare** Grundstücke (> 1.000 m²), die sich auf die einzelnen Städte und Gemeinden folgendermaßen verteilten:

Stadt / Gemeinde	Anzahl der verkauften gewerblichen Bauflächen				
	2003	2004	2005	2006	2007
Altenbeken	5	-	1	1	-
Bad Lippspringe	4	1	3	3	4
Bad Wünnenberg	5	5	2	6	8
Borchen	2	5	6	1	7
Büren	3	7	3	4	2
Delbrück	2	-	5	5	6
Hövelhof	3	2	3	3	9
Lichtenau	4	4	4	2	1
Salzkotten	1	5	10	5	6
Summen	29	29	37	30	43

5.6 Preisentwicklung - Gewerbliche Bauflächen

Der Anteil der kommunalen Verkäufe (Städte und Gemeinden) lag im Jahre 2007 bei rd. 65 % der Gesamtverkäufe (Vorjahr: 63 %).

Das Preisniveau ergab sich im Mittel zu rd. 24,70 €/m² (Spanne 5 – 70 €/m²) und war damit gegenüber dem Vorjahresniveau stabil.

5.7 Umsatz - land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

2007 wurden in 244 Kaufverträgen 3,8 Mio. m² land- und forstwirtschaftliche Flächen zu insg. 7,40 Mio. € veräußert. In 48 Kauffällen hat die Öffentliche Hand Flächen für eine zukünftige Nutzung als Gemeinbedarfsflächen (Verkehrsflächen etc.) angekauft. Flächen- und Geldsummen für die verbleibenden 196 Kauffälle ergeben sich - nach verschiedenen Nutzungsarten gegliedert - aus der nachfolgenden Tabelle:

Grundstücksart	Anzahl	Flächensumme in 1.000 m ²	Geldsumme in Mio. €
Ackerland	152	2.849	6,06
Grünland	25	380	0,68
Wechselland	2	29	0,05
Forstwirtschaft	16	389	0,30
gemischte Nutzungen	1	8	0,01
Summen	196	3.656	7,10

Von den 180 veräußerten Acker-, Grün-, Wechsellandflächen und Flächen mit gemischten Nutzungen waren 33 durch Besonderheiten gekennzeichnet bzw. kleiner als 2.500 m². Die verbleibenden 147 Kauffälle verteilten sich auf die Städte und Gemeinden folgendermaßen:

Stadt / Gemeinde	Acker-, Grün- u. Wechselland, gemischte Nutzungen Flächen ≥ 2.500 m ²				
	2003	2004	2005	2006	2007
Altenbeken	2	3	8	8	6
Bad Lippspringe	4	2	6	3	12
Bad Wünnenberg	12	33	18	13	30
Borchen	14	4	14	7	6
Büren	13	19	14	23	22
Delbrück	14	19	12	6	14
Hövelhof	10	9	1	4	4
Lichtenau	30	30	28	29	26
Salzkotten	44	20	20	12	27
Summen	143	141	121	105	147

Bei 50 % dieser Grundstücke lag im Jahre 2007 die Flächengröße zwischen 5.000 m² und 20.000 m², bei 31 % über 20.000 m².

5.8 Preisentwicklung – land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen

Die landwirtschaftlichen Grundstückspreise sind im Jahre 2007 gegenüber 2006 im Durchschnitt **um 1,0 %** gestiegen. Der Durchschnittspreis für **Ackerland** lag im Jahre 2007 bei rd. **2,00 €/m²**.

Die Preise für **Grünland** (Dauergrünland) liegen um 10 bis 50 % (im Durchschnitt um 25 – 30 %) unter dem vergleichbaren Wert für Ackerland. Der Durchschnittspreis lag im Jahre 2007 bei rd. 1,40 €/m².

5.9 Bauerwartungsland, Rohbauland

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

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

2006 wurden von den Städten und Gemeinden im Kreisgebiet ca. 58.000 m² Bauerwartungsland und Rohbauland aufgekauft. Hieraus können ca. 95 Bauplätze entstehen.

Aus Kaufverträgen der Jahre 1995 bis 2006 ergibt sich das durchschnittliche Preisniveau für Bauerwartungsland und Rohbauland im Verhältnis zum Wert des baureifen Landes aus der nachfolgenden Tabelle (Ankäufe überwiegend durch öffentl. Hand):

	Durchschnittliches Wertniveau in % im Verhältnis zum Baulandwert (erschließungsbeitragspflichtig)
Bauerwartungsland	30 (Spanne 20 – 60)
Rohbauland	70

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

6. Bebaute Grundstücke

6.1 Umsatz - Bebaute Grundstücke

Auf diesem Teilmarkt (Neubauten und gebrauchte Objekte) gab es im Jahre 2007 565 Erwerbsvorgänge (2006: 490).

Gebäudeart	Anzahl	Flächensumme * (1.000 m ²)	Geldsumme * (100 T€)
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	259	806	407
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften	81	31	131
Wochenendhäuser	14	41	9
Mehrfamilienhäuser	14	23	30
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	18	97	76
Sonstige Gebäude	35	241	228
Summen	421	1.240	881

Wohnungs- u. Teileigentum	144		137
---------------------------	-----	--	-----

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

Davon entfielen 481 (= 85,6 %) auf den individuellen Wohnungsbau inkl. Eigentumswohnungen, die sich auf die Städte und Gemeinden folgendermaßen verteilen:

Stadt / Gemeinde	Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften					Eigentumswohnungen				
	2003	2004	2005	2006	2007	2003	2004	2005	2006	2007
Altenbeken	21	29	36	18	24	9	6	1	3	-
Bad Lippspringe	40	44	49	29	33	46	50	56	47	47
Bad Wünnenberg	23	31	37	20	24	3	6	4	6	4
Borchen	25	28	36	27	19	14	4	8	-	5
Büren	47	53	70	51	56	55	6	19	13	24
Delbrück	57	48	79	40	54	32	31	37	17	17
Hövelhof	39	26	49	29	38	26	16	24	22	31
Lichtenau	23	24	28	25	34	-	-	1	-	1
Salzkotten	74	57	80	67	58	17	12	18	2	12
Summen	349	340	464	306	340	202	131	168	110	141

6.2 Preisentwicklung - Bebaute Grundstücke

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

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

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

Durchschnittswerte aus Kaufverträgen	2006		2007	
	Baujahre 1960 – 2004		Baujahre 1960 – 2005	
	Zentralorte	Stadt-/Ortsteile	Zentralorte	Stadt-/Ortsteile
Anzahl der Kauffälle	24	30	38	34
Kaufpreise in €	203.000	174.300	191.500	172.800
Wohnfläche (WF) in m ²	144	161	147	159
Bruttogrundfläche (BGF) in m ²	342	368	341	368
Faktor BGF/WF	2,4	2,3	2,3	2,3
Baujahr im Mittel	1980	1987	1984	1986
Grundstücksfläche in m ²	611	660	585	668

Das Preisniveau für gebrauchte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ab dem Baujahr 1960 in vergleichbaren Lagen ist gegenüber dem Vorjahr im Durchschnitt um rd. 2,5 % gefallen.

Doppelhaushälften, Reihenhäuser

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

Durchschnittswerte aus Kaufverträgen	2006				2007			
	Zentral- orte	Stadt-/ Ortsteile	Zentral- orte	Stadt-/ Ortsteile	Zentral- orte	Stadt-/ Ortsteile	Zentral- orte	Stadt-/ Ortsteile
Baujahre	1975 – 2004	1975 – 2004	2005 – 2006	2005 – 2006	1975 – 2005	1975 – 2005	2006 – 2007	2006 – 2007
Anzahl	19	15	11	4	19	15	15	2
Kaufpreise in €	168.000	142.800	207.000	184.500	174.500	149.250	213.000	195.000
Wohnfläche (WF) in m ²	116	113	127	143	121	113	127	136
Ø Kaufpreis pro m² Wohnfläche in Euro (inkl. Bodenwert)	1.476	1.269	1.633	1.298	1.465	1.329	1.732	1.439
Bruttogrundfläche (BGF) in m ²	240	237	240	304	250	237	244	249
Faktor BGF/WF	2,1	2,1	1,9	2,1	2,1	2,1	1,9	1,8
Baujahr im Mittel	1992	1995	2006	2006	1992	1995	2007	2007
Grundstücksfläche in m ²	338	369	375	366	351	361	323	346

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

Doppelhaushälften, Reihenhäuser
- Wohnflächenpreise inkl. Bodenwert -

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

Stadt / Gemeinde						
	Anzahl	Baujahr/e (mittl. Baujahr)	Wohnfläche		Kaufpreis	
			Min - Max m ²	Mittel m ²	Gesamtkaufpreis Min - Max €	Mittelwert €
Bad Lippspringe						
- Erstverkauf	8	2006/2007	103 - 143	129	184.000 – 294.000	241.000
- Zweitverkauf	5	1993 – 2002 (1997)	94 - 130	112	85.000 – 169.000	134.250
Altenbeken, Borchon, Delbrück, Hövelhof, Salzkotten						
- Erstverkauf	9	2006/2007	107 - 152	127	123.000 – 206.500	183.900
- Zweitverkauf	25	1983 – 2002 (1993)	86 - 149	118	110.000 – 240.000	166.200
Bad Wünnenberg, Büren, Lichtenau						
- Zweitverkauf	5	1977 – 1993 (1987)	99 – 134	117	135.000 – 220.000	168.000

7. Wohnungseigentum - Preisentwicklung
Eigentumswohnungen - Erstverkauf

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

Kaufzeitpunkt	2003	2004	2005	2006	2007
Baujahre	2002 – 2003	2003 – 2004	2004 – 2005	2005 – 2006	ab 2006
Kaufpreis in €	Ø 135.700	Ø 137.650	Ø 148.150	Ø 163.500	Ø 168.200
Wohnfläche in m ²	Ø 82 (54 – 113)	Ø 84 (61 – 113)	Ø 88 (57 – 114)	Ø 92 (72 – 120)	Ø 92 (63 – 106)
Anzahl der Kauffälle	32	20	20	10	7
Kaufpreis/Wohnfläche (€/m²)	Ø 1.650	Ø 1.650	Ø 1.670	Ø 1.765	Ø 1.845

Das **durchschnittliche Preisniveau** für neue Eigentumswohnungen ist im Jahre 2007 gegenüber 2006 gestiegen (+ 5%). Die Preissteigerung kann tlw. durch den Verkauf in höherwertigen Lagen und Ausstattung begründet sein.

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

Bad Lippspringe

Kaufzeitpunkt	2003	2004	2005	2006	2007
Kaufpreis (€)	Ø 94.362	Ø 81.691	Ø 82.933	Ø 77.462	Ø 87.650
Wohnfläche (m ²)	Ø 77	Ø 75	Ø 75	Ø 80	Ø 87
Baujahr im Mittel	1988	1984	1986	1983	1984
Anzahl der Kauffälle	20	17	18	17	17
Kaufpreis/Wohnfläche (€/m²)	Ø 1.200	Ø 1.064	Ø 1.106	Ø 959	Ø 1.050

Delbrück, Hövelhof, Salzkotten und Borchten – Kernbereiche und Ortsteile

Kaufzeitpunkt	2003	2004	2005	2006	2007
Kaufpreis (€)	Ø 96.594	Ø 94.522	Ø 88.228	Ø 94.950	Ø 98.954
Wohnfläche (m ²)	Ø 79	Ø 81	Ø 77	Ø 83	Ø 89
Baujahr im Mittel	1991	1990	1990	1993	1990
Anzahl der Kauffälle	24	30	18	14	28
Kaufpreis/Wohnfläche (€/m²)	Ø 1.229	Ø 1.167	Ø 1.155	Ø 1.140	Ø 1.121

Büren und Bad Wünnenberg – Kernbereiche und Ortsteile

Kaufzeitpunkt	2003	2004	2005	2006	2007
Kaufpreis (€)	Ø 79.250	Ø 97.417	Ø 69.331	Ø 68.929	Ø 80.557
Wohnfläche (m ²)	Ø 75	Ø 84	Ø 71	Ø 91	Ø 89
Baujahr im Mittel	1994	1996	1995	1985	1985
Anzahl der Kauffälle	8	6	8	7	14
Kaufpreis/Wohnfläche (€/m²)	Ø 1.051	Ø 1.142	Ø 1.005	Ø 761	Ø 912

8. Bodenrichtwerte

8.1 Bodenrichtwertkarten

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

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

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

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

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

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

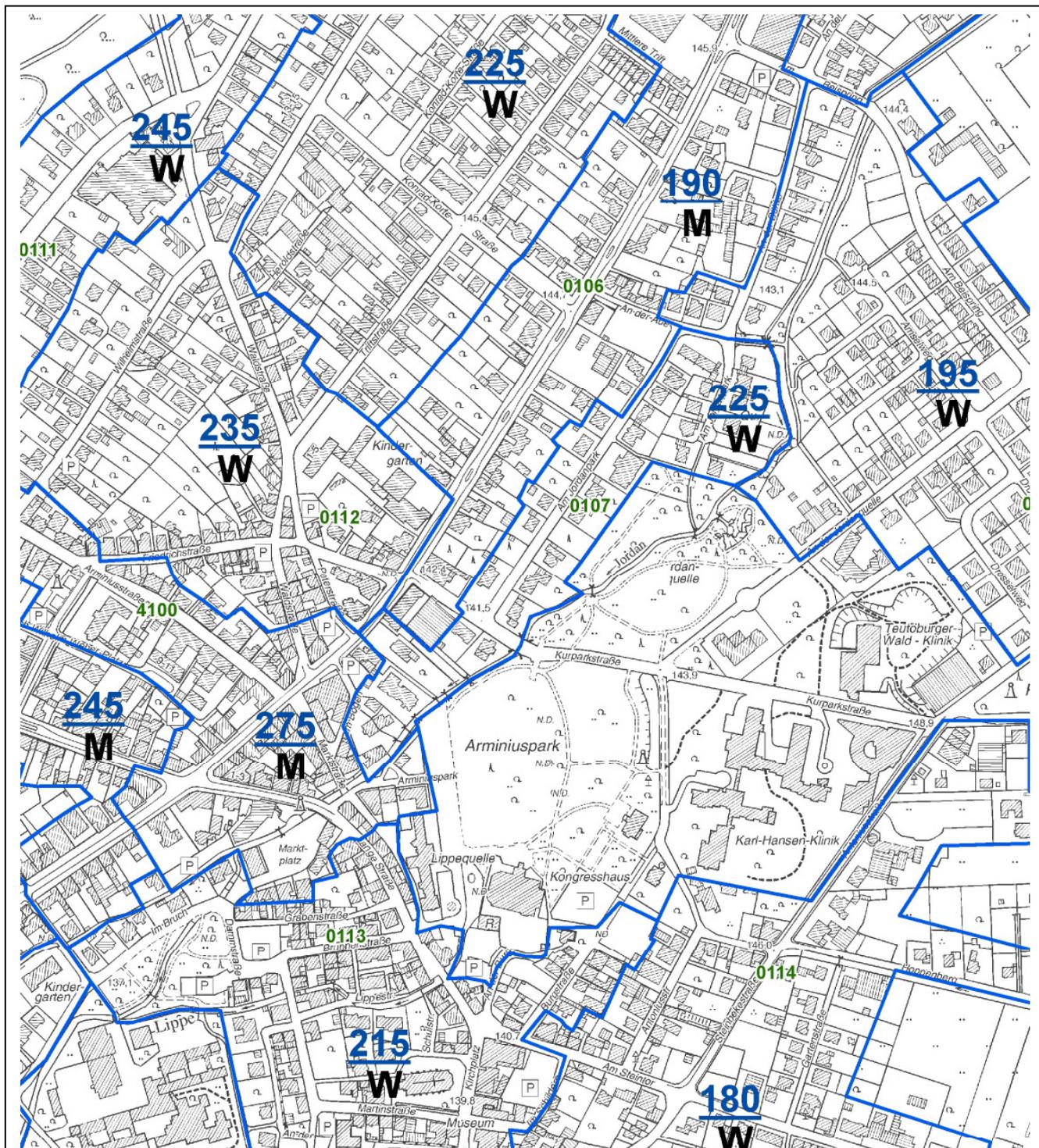
Um den Bodenwert eines speziellen Grundstücks vom jeweiligen Bodenrichtwert abzuleiten (indirekter Preisvergleich), ist es erforderlich, alle Abweichungen wie Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße und -form, Bodenbeschaffenheit und Erschließungszustand durch Umrechnung bzw. durch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

Die Bodenrichtwerte zum Stichtag **01.01.2008** sind vom Gutachterausschuss gemäß § 11 GAVO NW am 29.01.2008 beschlossen worden. An den Rändern der Richtwertgebiete können die Übergänge in das Richtwertniveau der Nachbargebiete gleitend sein.

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

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

Auszug aus einer Bodenrichtwertkarte für Wohnbauflächen - Stichtag 01.01.2008



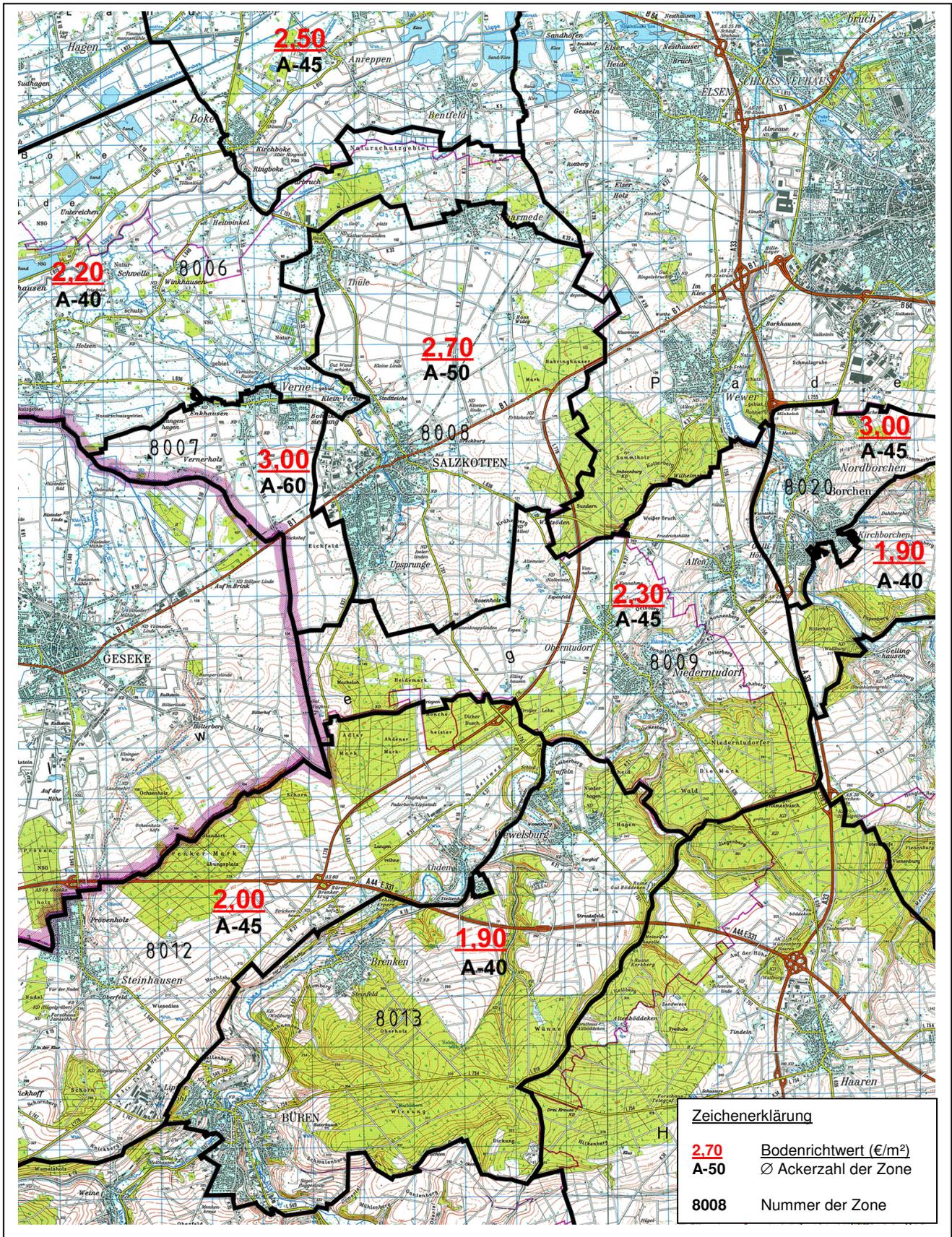
215 = Bodenrichtwert in €/m²
W = Art der Baufläche

0113 = Nummer der Bodenrichtwertzone

- W** = Wohnbauflächen (ein- bis zweigeschossige Bebauung, Geschossflächenzahl bis 0,8)
- M** = gemischte Bauflächen
- G** = gewerbliche Bauflächen
- S** = Sonderbauflächen

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

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für landwirtschaftliche Nutzflächen - Ackerland -
Stichtag 01.01.2008



8.2 Übersicht über gebietstypische Bodenrichtwerte

Eine Auswahl von Bodenrichtwerten zum Stichtag **01.01.2008** zeigt die folgende **Übersicht über gebietstypische Werte**:

Stadt / Gemeinde Stadtteil / Ortsteil	Wohnbauland				Gewerbebauland			Ackerland		
	Bodenrichtwert - €/m ² - erschließungsbeitragsfrei - - kanalanschlussbeitragsfrei -				Bodenrichtwert - €/m ² - erschließungsbeitragsfrei - - kanalanschlussbeitragsfrei -			Bodenrichtwert - €/m ²		
	L A G E			Veränderung €/m ² *	L A G E			L A G E		
gute	Mittel	mäßig	gute		mittel	mäßig	gute	mittel	mäßig	
Altenbeken									1,90	
Altenbeken	125	115	70	± 0						
Buke		85		± 0		26*/**				
Schwaney		95	90	- 5						
Bad Lippspringe	245	195	170	± 0		50			3,20	2,40
Bad Wünnenberg									2,00	
Bad Wünnenberg	115	85	60	± 0		30	28			
Bleiwäsche		45		± 0						
Fürstenberg		55		± 0						
Haaren		60		± 0		20*/**				
Helmern		46		± 0						
Leiberg		55		± 0		18*/**				
Borchen								3,00	1,90	1,70
Nordbochen	185	165		± 0						
Kirchborchen	180	150	130	± 0						
Alfen		100		± 0		24*				
Dörenhagen		90	70	± 0						
Etteln		100		± 0						
Büren								2,00	1,90	1,80
Büren	120	95	60	± 0	65	45	21*/**			
Ahden		50		± 0		31*/**				
Barkhausen		32		± 0						
Brenken		55		± 0						
Eickhoff		30		± 0						
Harth		40		± 0						
Hegensdorf		40		± 0						
Siddinghausen		46		± 0						
Steinhausen		75	65	± 0		36				
Weiberg		40		± 0						
Weine		46		± 0						
Wewelsburg		70		± 0						

* = Veränderung der erschließungsbeitragspflichtigen Baulandwerte gegenüber dem Vorjahr
 */** = Bodenrichtwerte aus kommunalen Grundstücksverkäufen einschl. Wasseranschlussbeitrag

Stadt / Gemeinde Stadtteil / Ortsteil	Wohnbauland				Gewerbebauland			Ackerland		
	Bodenrichtwert - €/m ² - erschließungsbeitragsfrei - - kanalanschlussbeitragsfrei -				Bodenrichtwert - €/m ² - erschließungsbeitragsfrei - - kanalanschlussbeitragsfrei -			Bodenrichtwert - €/m ²		
	L A G E			Veränderung €/m ² *	L A G E			L A G E		
gute	mittel	Mäßig	gute		mittel	mäßig	gute	mittel	mäßig	
Delbrück								2,50	2,20	
Delbrück	220	195	140	± 0 bis +5	40	30				
Anreppen		85	80	± 0						
Bentfeld		105		± 0						
Boke		115	80	± 0		30				
Hagen		85	55	± 0						
Ostenland		115	90	± 0		30				
Westenholz		115		± 0		25				
Lipling		100		± 0		30				
Schöning		85		± 0						
Steinhorst		80	50	± 0						
Hövelhof									2,10	
Hövelhof	205	180	145	-10 bis ± 0	60	43*/**				
Hövelriege		100		- 5						
Riege		110		- 5						
Espeln		65	55	± 0						
Klausheide		70		± 0						
Lichtenau								1,80	1,70	1,10
Lichtenau	80	60	55	± 0		21*/**				
Asseln		46		± 0						
Atteln		60		± 0		16*/**				
Blankenrode		40		± 0						
Dalheim		40		± 0						
Ebbinghausen		40		± 0						
Grundsteinheim		55		± 0						
Hakenberg		40		± 0						
Henglarn		55		± 0						
Herbram		65	50	± 0						
Holtheim		50		± 0						
Husen		60		± 0						
Iggenhausen		40		± 0						
Kleinenberg		50		± 0						

* = Veränderung der erschließungsbeitragspflichtigen Baulandwerte gegenüber dem Vorjahr

** = Bodenrichtwerte aus kommunalen Grundstücksverkäufen einschl. Wasseranschlussbeitrag

Stadt / Gemeinde Stadtteil / Ortsteil	Wohnbauland				Gewerbebauland			Ackerland		
	Bodenrichtwert - €/m ² - erschließungsbeitragsfrei - - kanalanschlussbeitragsfrei -				Bodenrichtwert - €/m ² - erschließungsbeitragsfrei - - kanalanschlussbeitragsfrei -			Bodenrichtwert - €/m ²		
	L A G E			Veränderung €/m ² *	L A G E			L A G E		
gute	mittel	mäßig	gute		mittel	mäßig	gute	mittel	mäßig	
Salzkotten								3,00	2,70	2,20
Salzkotten	155	135		± 0		55	30			
Mantinghausen		75		± 0						
Niederntudorf		80		± 0		28				
Oberntudorf		80		± 0		28				
Scharmede		125		- 5						
Schwelle		65		± 0						
Thüle		110		± 0						
Upsprunge		120	105	± 0						
Verlar		65		± 0		28				
Verne	110	100	80	-5 bis ± 0						

* = Veränderung der erschließungsbeitragspflichtigen Baulandwerte gegenüber dem Vorjahr
 ** = Bodenrichtwerte aus kommunalen Grundstücksverkäufen einschl. Wasseranschlussbeitrag

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

Die Erschließungskosten fallen in den Städten und Gemeinden in den verschiedenen Abrechnungsgebieten je nach Kostenaufwand für die Erschließungsanlagen in unterschiedlicher Höhe an und liegen z.Z. für Wohnbauland im Durchschnitt bei **ca. 17 bis 24 €/m²**. Bei Neubaugebieten liegen die Erschließungskosten z.T. deutlich darüber.

Die Erschließungskosten in den Gewerbe- bzw. Industriegebieten liegen zwischen **ca. 12 bis 25 €/m²**.

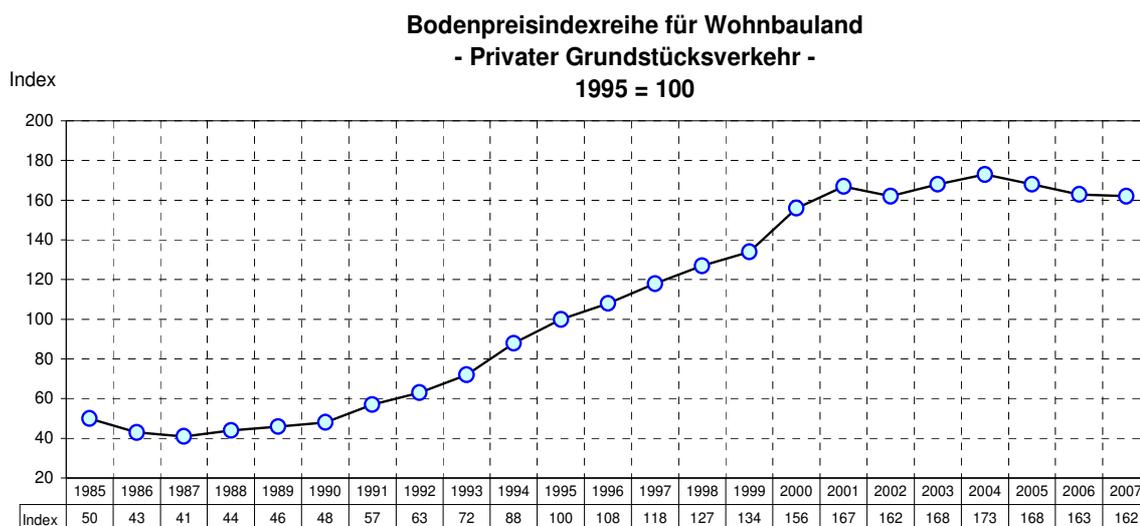
9. Für die Wertermittlung erforderliche Daten

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

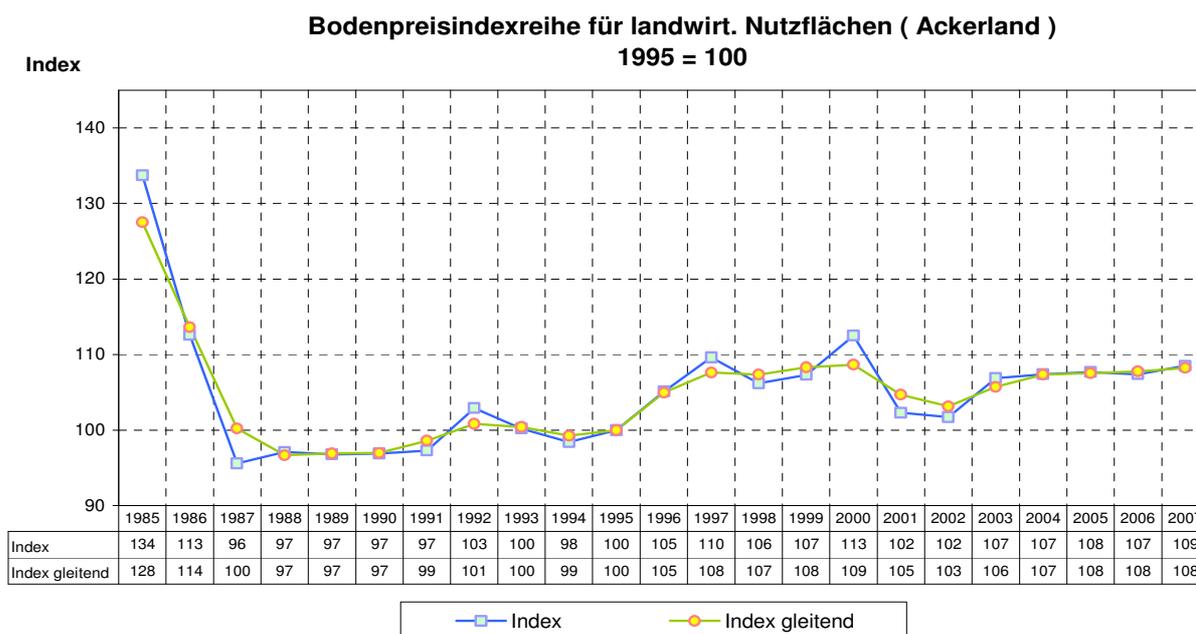
Für die Ermittlung von Grundstückswerten kommen das **Sachwertverfahren**, das **Ertragswertverfahren** und das **Vergleichswertverfahren** zur Anwendung. Für alle Verfahren ist die Ableitung und Anwendung dieser Daten erforderlich.

9.1 Bodenpreisindexreihen

9.1.1 Bodenpreisindexreihe für Wohnbauland (auf der Basis der Kaufpreise)



9.1.2 Bodenpreisindexreihe für Ackerland (auf der Basis der Kaufpreise)



9.2 Umrechnungskoeffizienten

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

Umrechnungskoeffizienten für Ackerlandwerte

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

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

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

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

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

Zwischenwerte der Tabelle können durch Interpolationen entnommen werden.

Beispiel:

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

Wertermittlung

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

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

9.3 Marktorientierte Liegenschaftszinssätze

Um beim **Ertragswertverfahren** zu Ergebnissen zu kommen, die dem Grundstücksmarkt entsprechen, muss ein aus dem Grundstücksmarkt abgeleiteter Liegenschaftszins angesetzt werden. Die marktorientierten Liegenschaftszinssätze liegen i.d.R. unter dem Zinsniveau für langfristige Kapitalmarktmittel. Weil Grund und Boden gegenüber Geldvermögen als wertbeständiger angesehen wird und Steuervorteile im Wohnungsbau eine Rolle spielen können, begnügen sich Immobilieneigentümer im allgemeinen mit einer geringeren Verzinsung. Liegenschaftszinssätze unterliegen zudem weit geringeren Schwankungen als der Durchschnitt der Zinssätze am Kapitalmarkt.

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

Liegenschaftszinssätze (§ 11 Abs. 2 WertV)		
	Objekt	%
1	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahre 1960 - 2004	
	Bodenrichtwert: 50 €/m ²	3,50 ± 0,5
	75 €/m ²	3,40 ± 0,5
	100 €/m ²	3,30 ± 0,5
	150 €/m ²	3,20 ± 0,5
200 €/m ²	3,10 ± 0,5	
2	Doppelhaushälften, Reihenhäuser	3,40 ± 0,5
3	Mehrfamilienhäuser (ab 6 Wohneinheiten)	5,25 ± 0,75
4	Eigentumswohnungen	
	- Erstverkauf	3,25 ± 0,5
	- Weiterverkauf	4,30 ± 0,5
5	gewerblich genutzte Objekte	6,0 - 8,0

Der Berechnung der Liegenschaftszinssätze wurden im wesentlichen Mietansätze der Mietwertübersicht 01.01.2008 (Ziffer 11 des Marktberichtes) und Bewirtschaftungskosten nach der II. Berechnungsverordnung zugrunde gelegt. Es wurde ein altersgemäßer durchschnittlicher Zustand unterstellt.

Die Liegenschaftszinssätze sind im Vergleich zum Vorjahr überwiegend geringfügig gestiegen.

9.4 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

9.4.1 Gebädefaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

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

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

Gebädefaktoren* (§ 12 Abs. 2 WertV) für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser						
Baujahre	€/m ² BGF			€/m ² Wohnfläche		
	270 m ²	350 m ²	420 m ²	120 m ²	150 m ²	180 m ²
1960	235	215	205	570	520	475
1965	250	230	220	600	555	505
1970	265	250	235	640	590	545
1975	290	270	255	685	635	590
1980	315	295	285	740	690	645
1985	345	330	315	805	755	705
1990	380	365	350	880	830	785
1995	420	405	390	965	920	870
2000	470	450	440	1.070	1.020	970

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

Beispiel:

Bewertungsobjekt	:	Freistehendes Einfamilienhaus
Baujahr	:	1975
BGF	:	420 m ²
Wohnfläche	:	180 m ²
Grundstücksgröße	:	650 m ²
Bodenrichtwert	:	125 €/m ² (erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei)

Wertermittlung (Verkehrswert):

$$420 \text{ m}^2 \times 255 \text{ €/m}^2 + 650 \text{ m}^2 \times 125 \text{ €/m}^2 = 188.350 \text{ € oder}$$

$$180 \text{ m}^2 \times 590 \text{ €/m}^2 + 650 \text{ m}^2 \times 125 \text{ €/m}^2 = 187.450 \text{ €}$$

9.4.2 Gebäudefaktoren für gebrauchte Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Gebäudefaktoren* (§ 12 Abs. 2 WertV) für gebrauchte Doppelhaushälften und Reihenhäuser (Zweitverkauf) in Euro / m ² Wohnfläche			
Wohnfläche	110 m ²	125 m ²	140 m ²
Alter			
5 Jahre	1.160	1.030	920
10 Jahre	1.110	980	870
15 Jahre	1.080	950	840
20 Jahre	1.050	920	810
25 Jahre	1.020	890	780
30 Jahre	1.000	870	760

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

Beispiel:

Bewertungsobjekt : Doppelhaushälfte (durchschnittliche Ausstattung)
 Alter : 20 Jahre
 Wohnfläche : 125 m²
 Grundstücksgröße : 350 m²
 Bodenrichtwert : 150 €/m² (erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei)

Wertermittlung (Verkehrswert):

125 m² x 920 €/m² + 350 m² x 150 €/m² = 167.500 €

9.4.3 Gebäudefaktoren für Eigentumswohnungen

Gebäudefaktoren* (§ 12 Abs. 2 WertV) für Eigentumswohnungen in €/m ² - Wohnungsgröße 75 m ² (einschl. Außenstellplatz u. Bodenwertanteil) -						
Alter	Neubau	5 Jahre	10 Jahre	15 Jahre	20 Jahre	25 Jahre
Lage - Kernbereich						
Bad Lippspringe	1.750	1.420	1.270			
Borchen, Delbrück, Hövelhof, Salzkotten	1.650	1.260	1.200	1.150	1.050	950

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

Für „**Seniorengerechtes Wohnen**“ in den Städten Delbrück, Bad Lippspringe und Hövelhof mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von rd. 58 m² (41 bis 83 m²) liegt der Erstverkauf bei rd. 2.030 €/m²-Wohnfläche (einschließl. Außenstellplatz und Bodenwertanteil).

9.4.4 Ertragsfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser

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

Ertragsfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahre 1960 - 2005	
Lagewert	Faktor
50 €/m ²	20,0 ± 4,0
75 €/m ²	21,5 ± 4,0
100 €/m ²	22,5 ± 4,0
125 €/m ²	23,0 ± 4,0
150 €/m ²	23,5 ± 4,0
< 175 €/m ²	24,0 ± 4,0

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

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

Beispiel:

Monatliche Nettokaltmiete:	650 €
Bodenrichtwert:	125 €/m ²
Verkehrswert:	$650 \text{ €} \times 12 \times 23,0 = 179.400 \text{ €}$

9.5 Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

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

Die Nachfrage nach möglichst preiswertem Wohnraum führt dazu, dass bei sehr preiswerten, aber intakten Objekten kaum 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 Preisnachlässe zugestanden werden. Der Faktor, mit dem der Sachwert zu multiplizieren ist, um zum Verkehrswert zu gelangen, wird als Marktanpassungsfaktor bezeichnet. Die Höhe des Marktanpassungsfaktors ist im wesentlichen abhängig von der Höhe des Sachwertes und vom Lagewert (Bodenwert).

Marktanpassungsfaktoren							
zur Ableitung des Verkehrswertes vom Sachwert (§ 7 Abs. 1 WertV)							
für gebrauchte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Baujahre 1960 - 2005)							
Sachwert inkl. Bodenwert in €	Lagewert (Bodenwert in €/m ² - inkl. Erschließungskosten u. Kanalanschlussbeitrag) Grundstücksgröße 500 m ² - 750 m ²						
	50	75	100	125	150	175	200
125.000	0,75	0,78	0,81				
150.000	0,71	0,75	0,78	0,80	0,81		
175.000	0,69	0,72	0,75	0,77	0,78	0,79	
200.000	0,67	0,70	0,72	0,74	0,75	0,77	0,78
225.000	0,65	0,68	0,70	0,71	0,73	0,74	0,75
250.000	0,63	0,66	0,68	0,69	0,70	0,72	0,73
275.000	0,61	0,64	0,66	0,67	0,68	0,70	0,70
300.000		0,62	0,64	0,65	0,67	0,68	0,68
325.000			0,62	0,64	0,65	0,66	0,67
350.000				0,62	0,63	0,64	0,65
375.000					0,62	0,63	0,64
400.000					0,61	0,61	0,62

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

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

Beispiel:

Sachwert inkl. Bodenwert	:	250.000 €
Lagewert (Bodenrichtwert)	:	175 €/m ²
Marktanpassungsfaktor	:	0,72
Marktanpassungsabschlag	:	28 %
marktangepasster Sachwert	:	250.000 € x 0,72 = 180.000 €

Der Sachwertermittlung zur Ableitung der Marktanpassungsfaktoren lagen folgende Ansätze zugrunde:

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

9.6 Bodenwerte von Grundstücken mit Erbbaurechten

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

rd. 50 % des Bodenrichtwertes

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

10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

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

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

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

sowie die

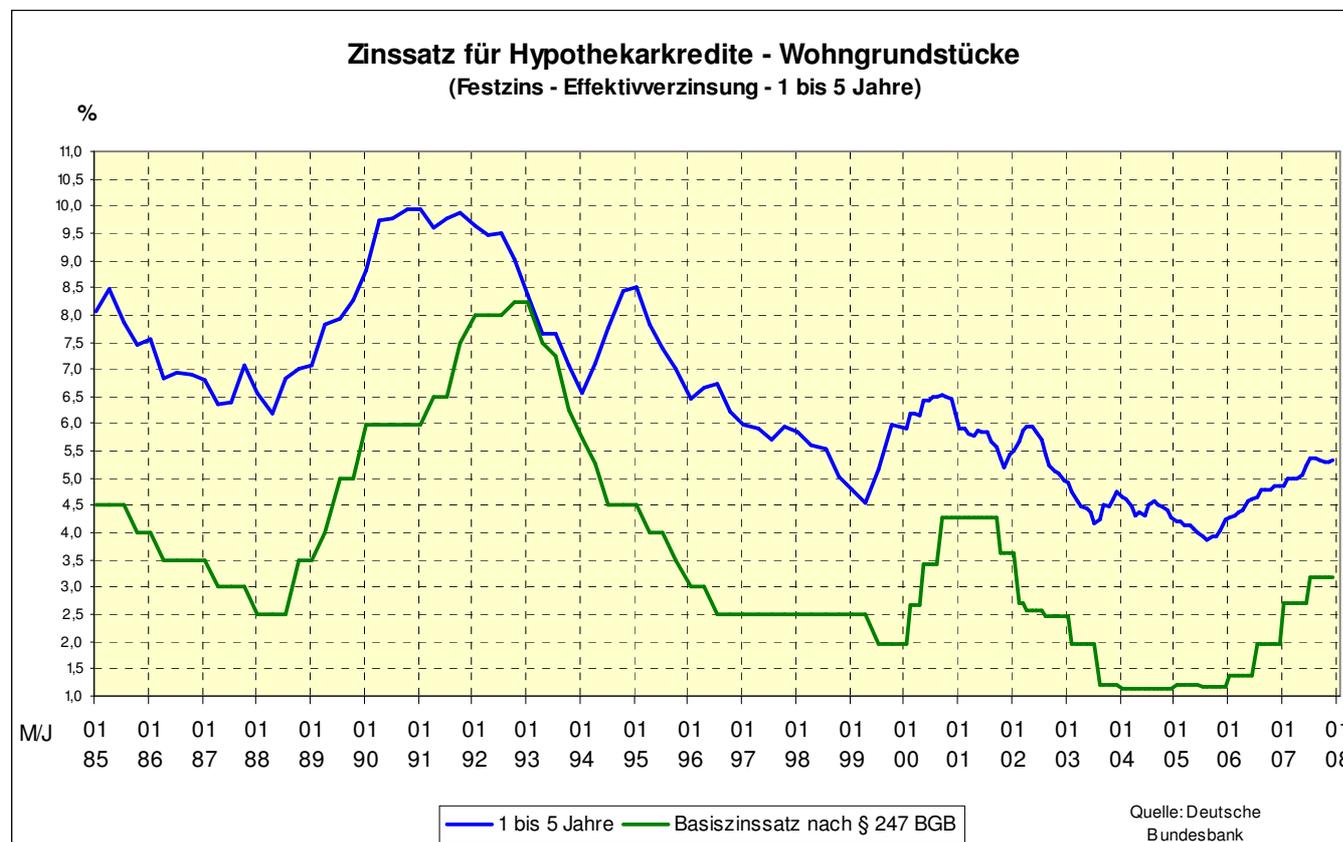
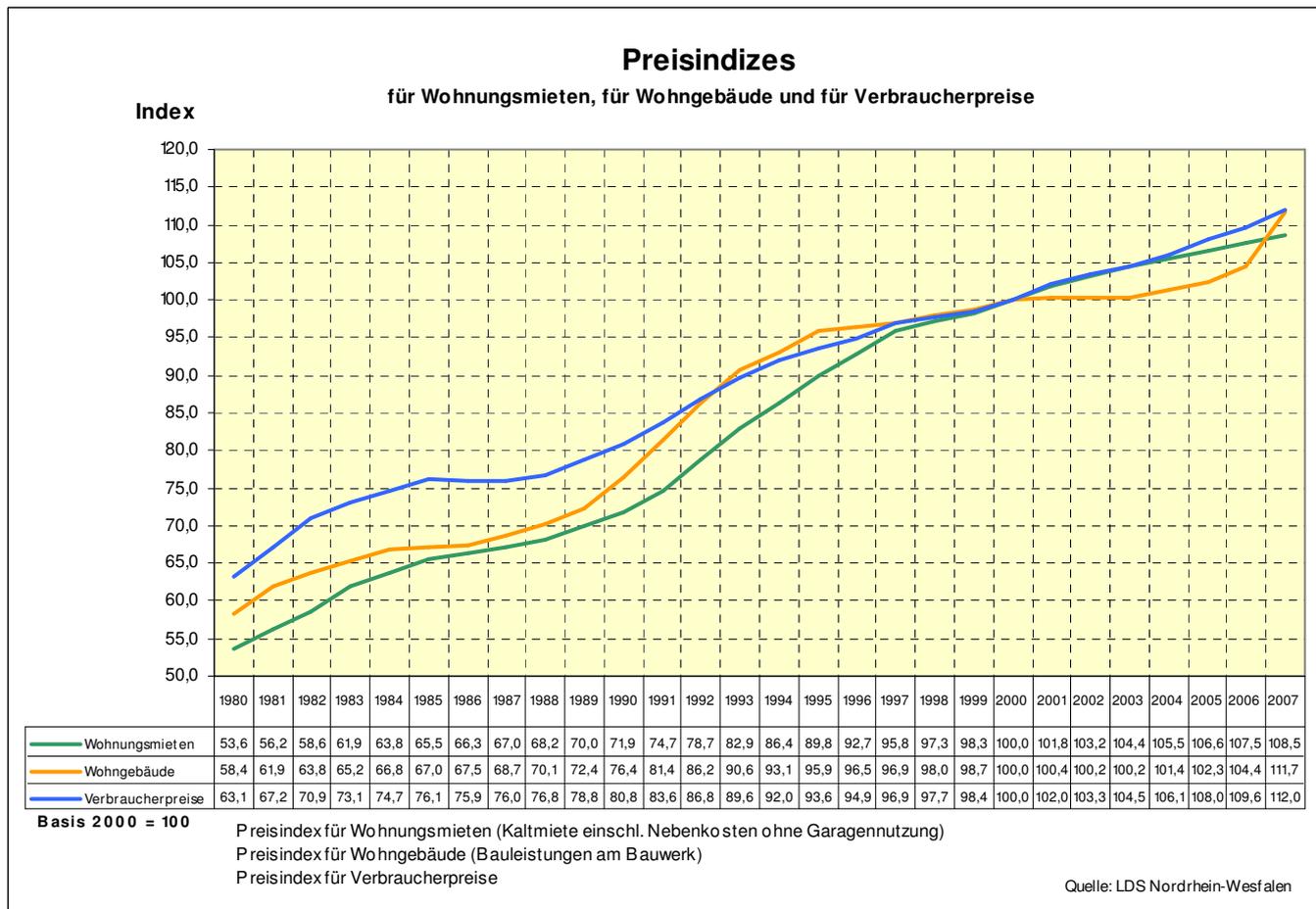
- **Entwicklung der Einwohnerzahlen im Kreis Paderborn (ohne Stadt Paderborn)**
- **Entwicklung der Anzahl der Kaufverträge im Kreis Paderborn (ohne Stadt Paderborn).**

Hieraus ist für das Jahr **2007** gegenüber dem Vorjahr erkennbar

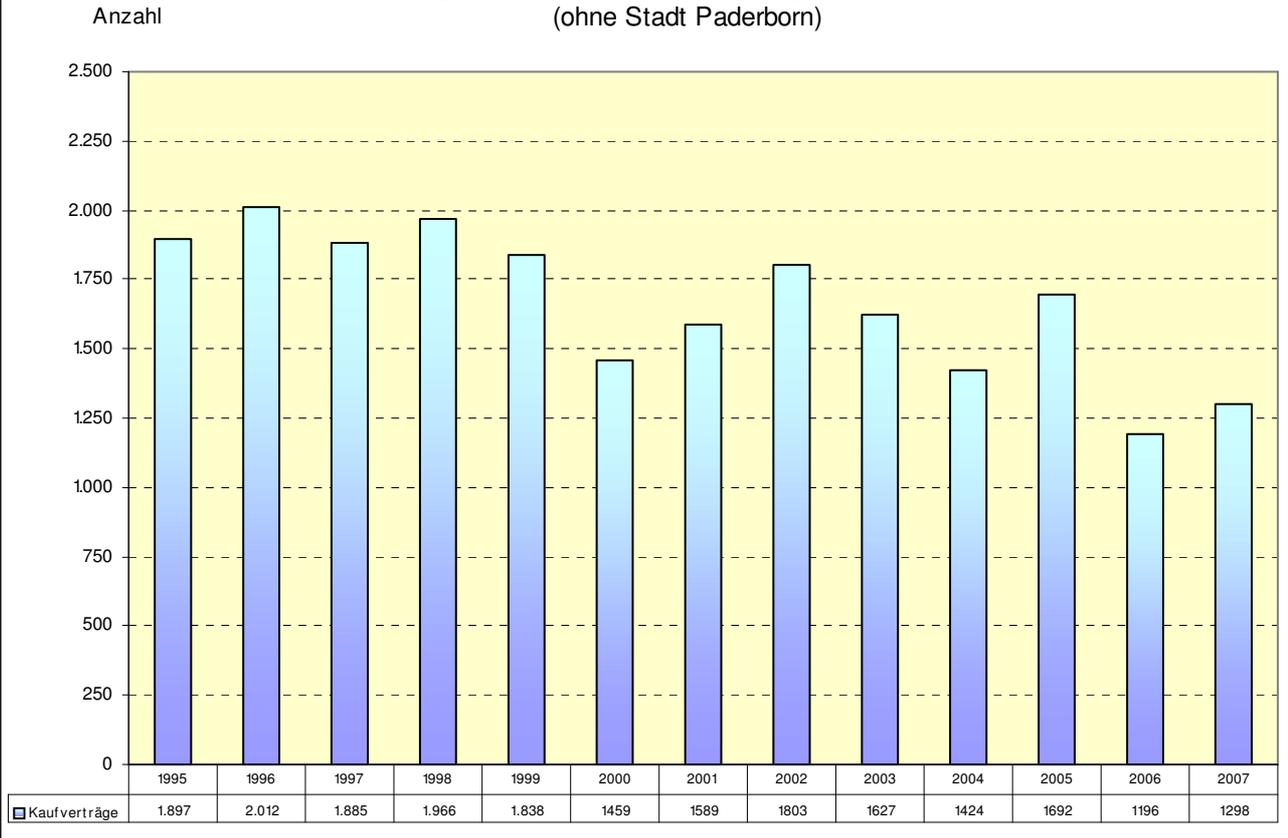
ein **Veränderung** der

⇒ Baukosten NRW um	+ 7,0 %
⇒ Wohnungsmieten NRW um	+ 0,9 %
⇒ Verbraucherpreise NRW um	+ 2,2 %
⇒ Einwohnerzahl Kreis PB (ohne Stadt) um	± 0 %
⇒ Kaufverträge Kreis PB (ohne Stadt) um	+ 8,5 %
bei	
⇒ leicht steigendem Zinsniveau	
für Hypothekarkredite	Ø 5,0 %.

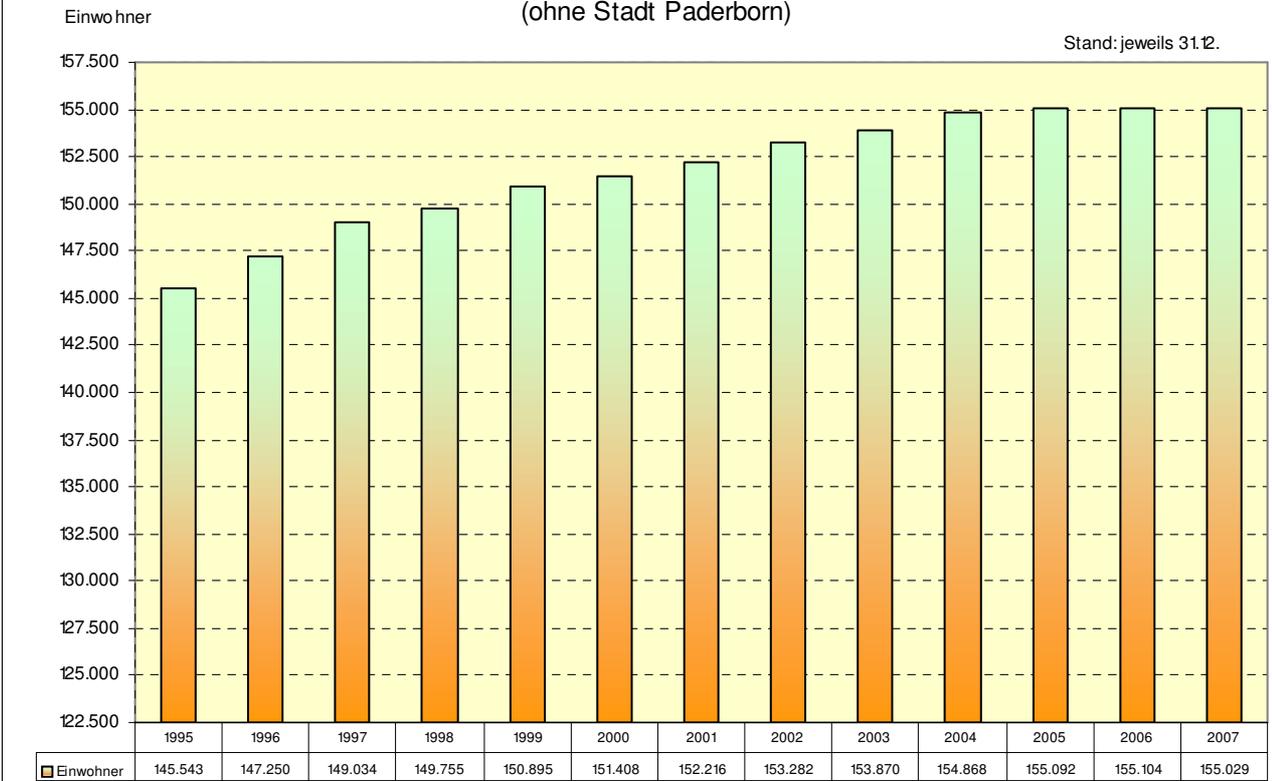
Hinweis: Die Wohnungsmieten im Kreis Paderborn sind entgegen dem Landesindex geringfügig gesunken.



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



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



Quelle: Städte u. Gemeinden

Einwohner und Flächengrößen der Städte und Gemeinden im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn			
Stadt / Gemeinde	Einwohner - Hauptwohnsitz - (Stand 31.12.2007) (Quelle: Städte, Gemeinden)	Veränderung gegenüber 2006 in %	Flächengröße in km ²
Altenbeken	9.596	- 0,4	76,17
Bad Lippspringe	15.342	- 0,7	50,98
Bad Wünnenberg	12.533	+ 0,1	161,11
Borchen	13.496	+ 0,5	77,15
Büren	22.273	- 0,8	170,91
Delbrück	30.086	+ 0,4	157,26
Hövelhof	15.749	- 0,1	70,71
Lichtenau	11.108	- 0,3	192,22
Salzkotten	24.846	+ 0,4	109,53
Summen	155.029	± 0	1.066,0

Für den Bereich der Stadt Paderborn (142.053 Einwohner) ist ein eigener Gutachterausschuss eingerichtet.

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

11. Mietwertübersicht

11.1 Mietwertübersicht – Wohnraummieten 01.01.2008

Stadt/ Gemeinde	Mietwerte (Nettokaltmiete) in € / m ² Wohnfläche in den Kernorten (mittlere Wohnlage)					
	Baujahr bzw. Jahr der Vollmodernisierung					Neubau (Erstbezug)
	bis 1969	1970 - 1979	1980 - 1989	1990 - 1999	2000 - 2005	
Altenbeken	3,60	3,90	4,20	4,50	4,60	4,55
Bad Lippspringe	4,35	4,65	4,95	5,25	5,35	5,30
Bad Wünnenberg	3,50	3,80	4,10	4,40	4,50	4,45
Borchen	4,10	4,40	4,70	5,00	5,10	5,05
Büren	3,75	4,05	4,35	4,65	4,75	4,70
Delbrück	4,35	4,65	4,95	5,25	5,35	5,30
Hövelhof	4,35	4,65	4,95	5,25	5,35	5,30
Lichtenau	3,25	3,55	3,85	4,15	4,25	4,20
Salzkotten	4,15	4,45	4,75	5,05	5,15	5,10

In den Stadt- bzw. Ortsteilen sind Lageabschläge von 0,00 €/m² bis 0,90 €/m² angemessen.

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

Beispiel: Lage: Büren, gute Wohnlage (Baujahr 1985) Mietwert: 4,35 €/m ² (mittlere Wohnlage) Zuschlag: + 0,40 €/m ² (Wohnlage- u. Ausstattung) Mietwert 4,75 €/m ²	Beispiel: Lage: Büren, Stadtteil, mäßige Wohnlage (Baujahr 1995) Mietwert: 4,65 €/m ² (Kernstadt, mittl. Wohnlage) Lageabschlag: - 0,60 €/m ² Stadtteil / Kernstadt Abschlag: - 0,25 €/m ² (Wohnlage- u. Ausstattung) Mietwert 3,80 €/m ²
--	---

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Paderborn hat die vorstehende Mietwertübersicht (Stand: **01.01.2008**) für frei finanzierte Wohnungen gemäß § 5 Abs. 5 b GAVO NW abgeleitet durch Auswertung

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

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

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

Die Mietwertübersicht ist unverbindlich, aus ihr können keine Rechtsansprüche abgeleitet werden. Sie ist für Appartements nur bedingt anwendbar.

Hinweise zur Mietwertübersicht:

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

* Grundsteuer

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

- Die Mietwerte gelten **nicht für öffentlich geförderte Wohnungen.**
- Die Mietwerte betragen für **Garagen 25 €/Monat bis 30 €/Monat** und für **Stellplätze / Carports bis 15 €/Monat.**
- Die Mietwertübersicht gilt für Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern mit einer **Wohnfläche von 60 m² bis 90 m²**. Bei Mietwohnungen mit einer **Wohnfläche von 40 m² bis 60 m² ist ein Zuschlag bis 15 %**, bei Wohnungen mit einer Wohnfläche von **mehr als 90 m² bis etwa 130 m² ein Abschlag bis 8 %** angemessen.
Die Mietwertübersicht gilt in den Kernorten auch für **Einfamilienhäuser** mit einer **Wohnfläche von 110 m² bis 150 m²**.

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

Hinweis:

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

11.2

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

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

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

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

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

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

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

www.bielefeld.ihk.de/datenbanken.html

12. Weitere Informationen

12.1 Angebot an kommunalem Wohnbauland im Jahre 2008 (Stand 01.01.2008)

Nach Mitteilung der Städte und Gemeinden kann im Jahre **2008 voraussichtlich** das nachfolgend aufgeführte kommunale Wohnbauland bereitgestellt werden (voraussichtliche Kaufpreise **inkl. Vermessungs- und Erschließungskosten**). Kosten für Kompensationsmaßnahmen sind nur bedingt berücksichtigt.

Stadt / Gemeinde	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	Kaufpreis €/m ²
Altenbeken	<i>insgesamt</i>	ca. 30	
- Altenbeken	Drillers Wiese I	6	80,00
- Altenbeken	Drillers Wiese I	11	90,00
- Altenbeken	Drillers Wiese I	4	95,00
- Buke	Auf dem Brande II	7	25,00 **
- Buke	Am Brandholz	1 - 2	72,26
Bad Wünnenberg	<i>insgesamt</i>	19	
- Bad Wünnenberg	Brede II	7	46,67
- Bleiwäsche	Zum Sauerland / Potthofsweg	1	35,15
- Fürstenberg	Brunnsteinweg	3	42,56
- Fürstenberg	Pater-Wilh. Schmidt-Weg	3	56,57
- Haaren	Alte Genossenschaft	2	45,62
- Leiberg	Am Dorfe	3	49,64
Borchen	<i>insgesamt</i>	49	
- Alfien	Tudorfer Straße	20	87,86
- Dörenhagen	Sonnenbergstraße	5	81,24
- Etteln	Kussmanns Berg	5	100,65
- Etteln	Schöne Aussicht	1	104,32
- Kirchborchen	Ritterholz	1	81,92
- Nordborchen	Am Kirchpade I	1	116,38
- Nordborchen	Am Kirchpade II a	16	ca. 116,38
Büren	<i>insgesamt</i>	66	
- Büren	Domentalsweg (II., III., IV Erw.)	3	51,57
- Büren	Domentalsweg (V.)	5	72,57
- Ahden	Auf dem Zickelberge	11	55,00
- Harth	Harthfeld (II. Erw.)	6	29,50
- Hegensdorf	Hanlieth (II. Erw.)	9	34,00
- Siddinghausen	Brüggengärten	1	35,00
- Steinhausen	Oberfeld	9	64,00

Stadt / Gemeinde	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	Kaufpreis €/m ²
- Weine	Weiner Feld	13	60,00
- Weiberg	Maibaum (II. Erw.)	4	24,50 *
- Wewelsburg	Vor'm Hagen (III. Änderung/Erw.)	1	52,00
- Wewelsburg	Niedernhagen (II. Abschnitt)	4	59,50 *
Delbrück	<i>insgesamt</i>	ca. 21	
- Bentfeld		ca. 9	ca. 49,00
- Lippling		ca. 10	ca. 49,53
- Westenholz	Böckmanns Feld	ca. 2	ca. 50,00
Lichtenau	<i>insgesamt</i>	89	
- Asseln		8	45,57 *
- Blankenrode	Forstberg	2	50,55
- Ebbinghausen	Im Niederefeld	8	34,36 *
- Grundsteinheim	Auf dem Kleefeld II	3	48,62 *
- Hakenberg	Buchenweg	4	46,16
- Henglarn	Kapellenstraße	2	45,84
- Herbram	Reichenfeld	1	39,73 *
- Herbram	Sandheide	7	53,10
- Holtheim	Am Südhang	1	45,80 *
- Holtheim	Amerunger Straße	7	26,07 **
- Herbram-Wald		4	64,71 *
- Husen	In den Ellern II	1	56,19
- Iggenhausen	Grevental Süd	3	24,07 **
- Kleinenberg	Im Bohme, West	18	50,23
- Lichtenau	Markus Linde I	2	54,40
- Lichtenau	Markus Linde II	18	61,38
Salzkotten	<i>insgesamt</i>	58	
- Mantinghausen	Hohlwegskamp 1. BA	21	45,08
- Niederntudorf	Auf dem Kesberge 1. BA	9	57,58
- Schwelle	Holser Bruch	11	k. A.
- Salzkotten-Kern	Dreckburg-Süd 1. BA	4	i.M. 113,37
	Dreckburg-Süd 2. BA	8	i.M. 113,37
- Scharmede	Bahnhofstraße	1	70,25
- Verlar	Auf dem Howe (Erw.)	4	47,58

* = Kaufpreis ohne Vermessungskosten

** = Kaufpreis ohne Vermessungs- und Erschließungskosten

Alle vorstehenden Angaben, insbesondere die Preisangaben, sind unverbindlich.

Damit stellen die Städte und Gemeinden insgesamt ca. 332 Baugrundstücke im Jahre 2008 zur Verfügung (2007: 371).

Von der Gemeinde Hövelhof können zum Jahresbeginn 2008 keine kommunalen Baugrundstücke angeboten werden. Es ist aber geplant, dass nach Rechtskraft der entsprechenden Bebauungspläne umgehend mit der Erschließung von ca. 37 Baugrundstücken an der Straße „Grüner Weg“ und von ca. 11 Baugrundstücken im Ortsteil Riege begonnen werden soll.

Die Stadt Bad Wünnenberg beabsichtigt, noch im Jahre 2008 ca. 10 Bauplätze in Helmern zu erschließen.

Die Stadt Bad Lippspringe hat im Jahre 2008 voraussichtlich keine neuen Baugrundstücke im Angebot.

12.2 Gebühren für Gutachten

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

Verkehrswert:	75.000 €	Gebühr:	850 €
Verkehrswert:	100.000 €	Gebühr:	900 €
Verkehrswert:	150.000 €	Gebühr:	1.000 €
Verkehrswert:	200.000 €	Gebühr:	1.100 €
Verkehrswert:	250.000 €	Gebühr:	1.250 €
Verkehrswert:	500.000 €	Gebühr:	1.700 €

(jeweils zuzügl. Auslagen u. MwSt.)

Besonderheiten sind durch Zuschläge zu berücksichtigen.

Für ein **Miet/Pachtgutachten** ergibt sich eine **Gebühr** von

Grundbetrag	700,00 €
zuzüglich	2 v.T. des 10-fachen Jahresmiet/pachtwertes

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

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

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

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

Die Bodenrichtwerte können im Internet über

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

abgerufen werden.

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

12.4 **Grundstücksmarkt in der Stadt Paderborn**

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

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

erhältlich.

12.5 **Überregionaler Grundstücksmarktbericht**

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

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

www.gutachterausschuss.nrw.de

erhältlich.

12.6 Landesweites Bodenrichtwertinformationssystem **BORIS.NRW**

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

www.boris.nrw.de

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

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

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

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

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

Kostenfrei ist das Herunterladen des allgemeinen Teils des Grundstücksmarktberichtes.

12.7 Besetzung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn

Vorsitzender:

Dipl.-Ing. Josef Werner, Kreisvermessungsdirektor

Stellvertretender Vorsitzender:

Dipl.-Ing. Axel Gurok, Ltd. Kreisvermessungsdirektor

Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtlicher Gutachter:

Dipl.-Ing. Wolfgang Just, Architekt

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

Ehrenamtliche Gutachter:

Heribert Bewermeier, Landwirtschaftsmeister

Dipl.-Ing. Andreas Breithaupt, Architekt

Dipl.-Ing. Jürgen Cramer, Bauingenieur

Dipl.-Ing. Eberhard Großekathöfer, Bauingenieur

Dipl.-Ing. Michael Klosson, Architekt

Dipl.-Forstwirt Dr. Uwe Meyer, Forstdirektor

Dipl.-Ing. Michael Schmidt, Architekt

Dipl.-Ing. Hubert Wasmuth, Architekt

Dipl.-Ing. Hubert Wewer, Architekt

Vertreter des Finanzamtes:

Dipl.-Finanzwirt (FH) Christa Steinke

Stellvertreter:

Dipl.-Finanzwirt (FH) Hans-Jürgen Sellmann