



---

## Grundstücksmarktbericht **2009**

für die Städte

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

für die Gemeinden

Altenbeken, Borcheln, Hövelhof

Berichtszeitraum 01.01. – 31.12.2008



Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
im Kreis Paderborn

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

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

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

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

Paderborn, im März 2009

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

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes .....</b>	<b>5</b>
<b>2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes .....</b>	<b>8</b>
<b>3. Gutachterausschuss.....</b>	<b>8</b>
3.1 Aufgaben des Gutachterausschusses .....	8
3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle .....	9
<b>4. Grundstücksmarkt 2008 .....</b>	<b>10</b>
4.1 Umsatz im Jahre 2008 .....	10
4.2 Umsatzentwicklung 2004 – 2008 .....	11
<b>5 Unbebaute Grundstücke .....</b>	<b>14</b>
5.1 Umsatz - Unbebaute Baugrundstücke .....	14
5.2 Umsatz - Individueller Wohnungsbau .....	15
5.3 Durchschnittl. Kaufpreise für Wohnbauland .....	16
5.4 Geschosswohnungsbau.....	18
5.5 Umsatz - Gewerbliche Bauflächen.....	18
5.6 Preisentwicklung - Gewerbliche Bauflächen.....	18
5.7 Umsatz - land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen .....	19
5.8 Preisentwicklung – land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen .....	20
5.9 Bauerwartungsland, Rohbauland.....	20
<b>6. Bebaute Grundstücke.....</b>	<b>21</b>
6.1 Umsatz - Bebaute Grundstücke.....	21
6.2 Preisentwicklung - Bebaute Grundstücke.....	22
<b>7. Wohnungseigentum - Preisentwicklung.....</b>	<b>23</b>
<b>8. Bodenrichtwerte.....</b>	<b>25</b>
8.1 Bodenrichtwertkarten .....	25
8.2 Übersicht über gebietstypische Bodenrichtwerte.....	28
<b>9. Für die Wertermittlung erforderliche Daten .....</b>	<b>31</b>
9.1 Bodenpreisindexreihen .....	31
9.1.1 Bodenpreisindexreihe für Wohnbauland (auf der Basis der Kaufpreise).....	31
9.1.2 Bodenpreisindexreihe für Ackerland (auf der Basis der Kaufpreise).....	32
9.2 Umrechnungskoeffizienten .....	32
9.2.1 Umrechnungskoeffizienten für Wohnbauland .....	32
9.2.2 Umrechnungskoeffizienten für Ackerland .....	33
9.3 Marktorientierte Liegenschaftszinssätze.....	34
9.4 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke .....	35
9.4.1 Gebädefaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser .....	35
9.4.2 Gebädefaktoren für gebrauchte Doppelhaushälften und Reihenhäuser .....	36
9.4.3 Gebädefaktoren für Eigentumswohnungen .....	36
9.4.4 Ertragsfaktor für freistehende Einfamilienhäuser.....	37
9.5 Marktanpassungsfaktoren für gebrauchte freistehende Einfamilienhäuser.....	37
9.6 Bodenwerte von Grundstücken mit Erbbaurechten .....	39

<b>10.</b>	<b>Rahmendaten zum Grundstücksmarkt .....</b>	<b>40</b>
<b>11.</b>	<b>Mietwertübersicht.....</b>	<b>44</b>
11.1	Mietwertübersicht – Wohnraummieten 01.01.2009 .....	44
11.2	Auszug aus dem Mietpreis-Atlas Ostwestfalen der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld – Stand 2005 .....	47
<b>12.</b>	<b>Weitere Informationen .....</b>	<b>48</b>
12.1	Angebot an kommunalem Wohnbauland im Jahre 2009 (Stand 01.01.2009) .....	48
12.2	Gebühren für Gutachten .....	50
12.3	Auskunft über Bodenrichtwerte / Auskunft aus der Kaufpreissammlung.....	51
12.4	Grundstücksmarkt in der Stadt Paderborn.....	51
12.5	Überregionaler Grundstücksmarktbericht .....	51
12.6	Landesweites Bodenrichtwertinformationssystem <i>BORIS.NRW</i> .....	52
12.7	Besetzung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn .....	52

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

**Grundstückspreise im Durchschnitt gesunken**  
**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 gegenüber dem Vorjahr um 6 % gestiegen**

144 Mio. € wurden im Jahre 2008 auf dem Grundstücksmarkt im Kreis Paderborn (ohne Stadt Paderborn) umgesetzt, rd. 6 % mehr als im Vorjahr. Die Anzahl der Kaufverträge stieg um rd. 10 %.

Jahr	Mio. €
2004	139
2005	158
2006	106
2007	136
<b>2008</b>	<b>144</b>

- **Rückgang der Bauplatzverkäufe**

2008 wurden 170 Bauplätze verkauft, rd. 14 % weniger gegenüber 2007. Davon haben die Städte und Gemeinden 92 Bauplätze (rd. 55 %) verkauft (2007: 128); 78 Bauplätze (2007: 69) wurden auf dem privaten Grundstücksmarkt umgesetzt.

Jahr	Bauplätze
2004	329
2005	430
2006	195
2007	197
<b>2008</b>	<b>170</b>

- **Wohnbaulandpreise und Bodenrichtwerte rückläufig**

Die Preise für das **private Bauland** sind 2008 gegenüber dem Vorjahreszeitraum im Durchschnitt um 5 – 7,5 % gefallen. Dabei ist der reine Bodenwertanteil ohne Erschließung im Durchschnitt mit 7,5 – 10 % stärker gesunken.

In den Städten Bad Wünnenberg, 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.*

Die **Bodenrichtwerte** für **Wohnbauland** (einschl. Erschließung und Kanalanschlussbeitrag) sind im Durchschnitt um 5 – 10 % gefallen.

Durchschnittliches Preisniveau (ohne Erschließungskosten)		
Grundstücksgröße 200 – 800 m <sup>2</sup>		
Jahr	Kernbereiche	Stadt-/Ortsteile
	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
<b>2004</b>	<b>160</b>	<b>65</b>
<b>2005</b>	<b>148</b>	<b>71</b>
<b>2006</b>	<b>147</b>	<b>68</b>
<b>2007</b>	<b>155</b>	<b>73</b>
<b>2008</b>	<b>151</b>	<b>66</b>

- **Gewerbebaulandpreise stagnieren**

Bei den gewerblichen Grundstücksverkäufen sind im Jahre 2008 25 Grundstücksverkäufe zu verzeichnen (Vorjahr 43). Der Anteil der kommunalen Verkäufe (Städte und Gemeinden) lag im Jahre 2008 bei 56 % der Gesamtverkäufe.

Das Preisniveau ergab sich im Mittel zu rd. 24,50 €/m<sup>2</sup> (Spanne 5 – 70 €/m<sup>2</sup>) und lag damit etwa auf dem Vorjahresniveau.

• **Preisniveau landwirtschaftlicher Nutzflächen leicht gestiegen**

Beim Verkauf landwirtschaftlicher Nutzflächen sind der Flächenumsatz und der Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr um rd. 9 % gestiegen. Das durchschnittliche Preisniveau ist gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen. Der Durchschnittspreis für Ackerland lag bei rd. 2,05 €/m<sup>2</sup>, für Grünland bei 1,55 €/m<sup>2</sup>.

• **Anzahl der Verkäufe von Eigenheimen um 13,5 % gestiegen; Anzahl der Verkäufe von Eigentumswohnungen um 7,5 % gestiegen**

Von den 692 Kaufverträgen über bebaute Grundstücke entfielen 611 = rd. 88 % auf den individuellen Wohnungsbau. 2008 wurden 14 **neue** Eigenheime (Baujahr 2007/2008) (2007: 29) und 20 **neue** Eigentumswohnungen (Baujahr 2007/2008) (2007: 25) veräußert. Von den 225 verkauften Eigentumswohnungen entfallen 152 Fälle auf den gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Die übrigen 73 verkauften Eigentumswohnungen wurden im Block verkauft.

Jahr	Eigenheime	Eigentumswohnungen
2004	326	127
2005	433	166
2006	306	110
2007	340	141
<b>2008</b>	<b>386</b>	<b>152</b> <b>(225)</b>

• **Durchschnittspreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser und Eigentumswohnungen (Baujahre bis 2006)**

Gebäudetyp	Baujahr	Wohnfläche	Grundstücksgröße	Ø Kaufpreis (inkl. Grundstück)
<b>Ein- und Zweifamilienhaus (Zentralorte)</b>	Ø 1983	Ø 156 m <sup>2</sup>	Ø 568 m <sup>2</sup>	<b>176.850 €</b>
<b>Ein- und Zweifamilienhaus (Stadt-/Ortsteile)</b>	Ø 1987	Ø 138 m <sup>2</sup>	Ø 650 m <sup>2</sup>	<b>162.300 €</b>
<b>Doppelhaushälfte, Reihnhaus (Zentralorte)</b>	Ø 1992	Ø 127 m <sup>2</sup>	Ø 347 m <sup>2</sup>	<b>174.050 €</b>
<b>Doppelhaushälfte, Reihnhaus (Stadt-/Ortsteile)</b>	Ø 1997	Ø 127 m <sup>2</sup>	Ø 347 m <sup>2</sup>	<b>169.100 €</b>
<b>Eigentumswohnung</b> Erstverkauf (Baujahre 2007/08)	Ø 2008	Ø 91 m <sup>2</sup>	-	<b>160.020 €</b>
<b>Eigentumswohnung</b> Zweitverkauf (ab Bauj. 1970)	Ø 1987	Ø 79 m <sup>2</sup>	-	<b>81.200 €</b>

**Trend 2009**

Aufgrund der Marktbeobachtung und der bisher in 2009 ausgewerteten Kaufverträge lassen sich für das erste Quartal folgende Trends ableiten:

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

## Zusammenfassung Bodenrichtwerte

Der Gutachterausschuss hat aus den vorliegenden Kaufverträgen folgende Bodenrichtwerte für **erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland** zum Stichtag **01.01.2009** ermittelt:

Stadt/Gemeinde	Bodenrichtwerte 01.01.2009 - erschließungsbeitragsfrei - in €/m <sup>2</sup>	In den Bodenrichtwerten enthalte- ner durchschnittl. Vorteil der Erschließungs- u. Kanal- anschlussbeitragsfreiheit in €/m <sup>2</sup>
<b>Altenbeken</b>		Ø 27,2
- Altenbeken	65 bis 115	
- Buke, Schwaney	80 bis 90	
<b>Bad Lippspringe</b>	155 bis 230	Ø 24,1
<b>Bad Wünnenberg</b>		Ø 22,5
- Kernstadt	55 bis 110	
- Stadtteile	45 bis 55	
<b>Borchen</b>		Ø 26,5
- Nord- u. Kirchborchen	120 bis 175	
- andere Ortsteile	65 bis 100	
<b>Büren</b>		Ø 23,5
- Kernstadt	55 bis 115	
- Stadtteile	30 bis 70	
<b>Delbrück</b>		Ø 23,5
- Kernstadt	135 bis 215	
- Stadtteile	48 bis 105	
<b>Hövelhof</b>		Ø 20,1
- Hövelhof	130 bis 210	
- andere Ortsteile	50 bis 105	
<b>Lichtenau</b>		Ø 23,6
- Kernstadt	60 bis 75	
- Stadtteile	40 bis 60	
<b>Salzkotten</b>		Ø 24,2
- Kernstadt u. Upsprunge	100 bis 150	
- Stadtteile	60 bis 115	

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.

	2004	2005	2006	2007	2008
<b>Schriftliche Richtwertauskünfte</b>	117	53	65	15	<b>14</b>
<b>Mündliche Richtwertauskünfte</b>	3.000	3.500	3.300	3.300	<b>3.000</b>
<b>Wertgutachten</b>	84	94	94	70	<b>86</b>

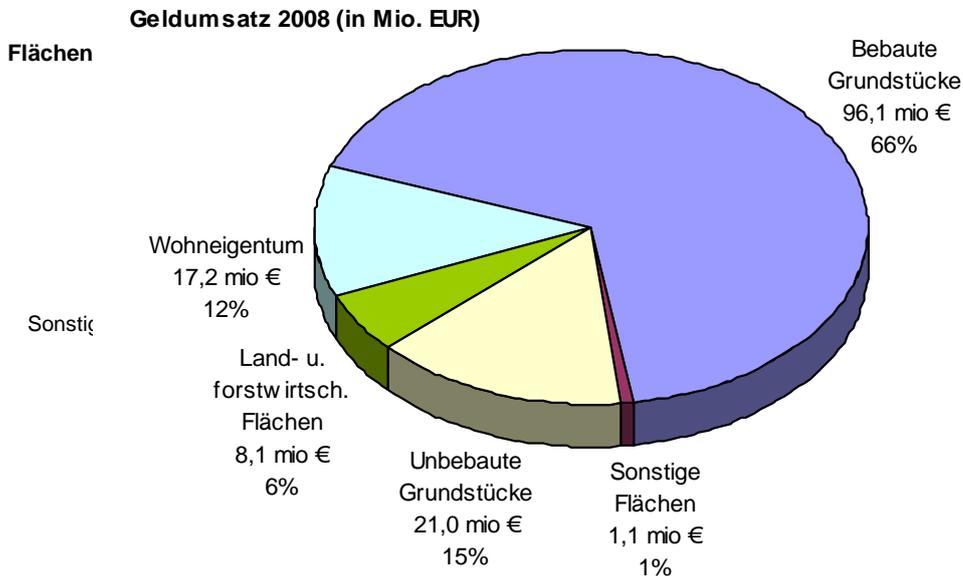
4. Grundstücksmarkt 2008

4.1 Umsatz im Jahre 2008

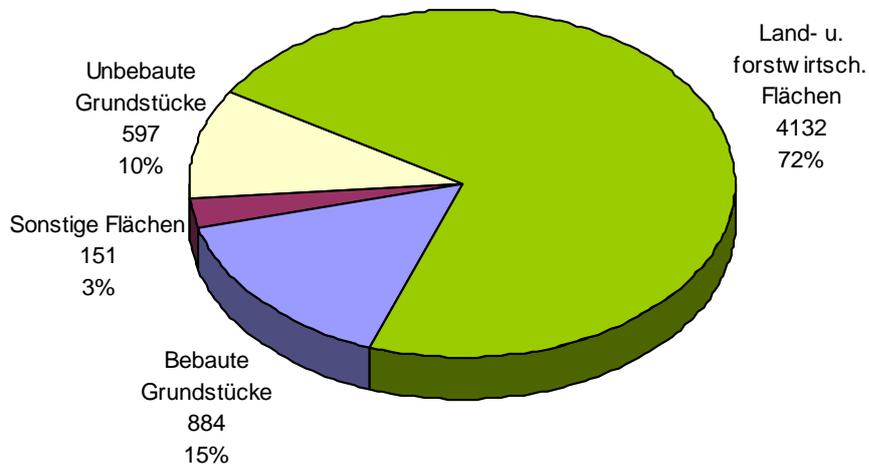
Im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn sind im Jahre 2008 **1.425** Kaufverträge (2007: 1.298) über bebaute und unbebaute Grundstücke eingegangen. Davon konnten ausgewertet werden **1.305** Kaufverträge (2007: 1.221) mit einem **Umsatzvolumen** von:

**143,6 Mio. EUR**  
für **5,76 Mio. m<sup>2</sup> (= 5,8 km<sup>2</sup>)** Grundstücksfläche

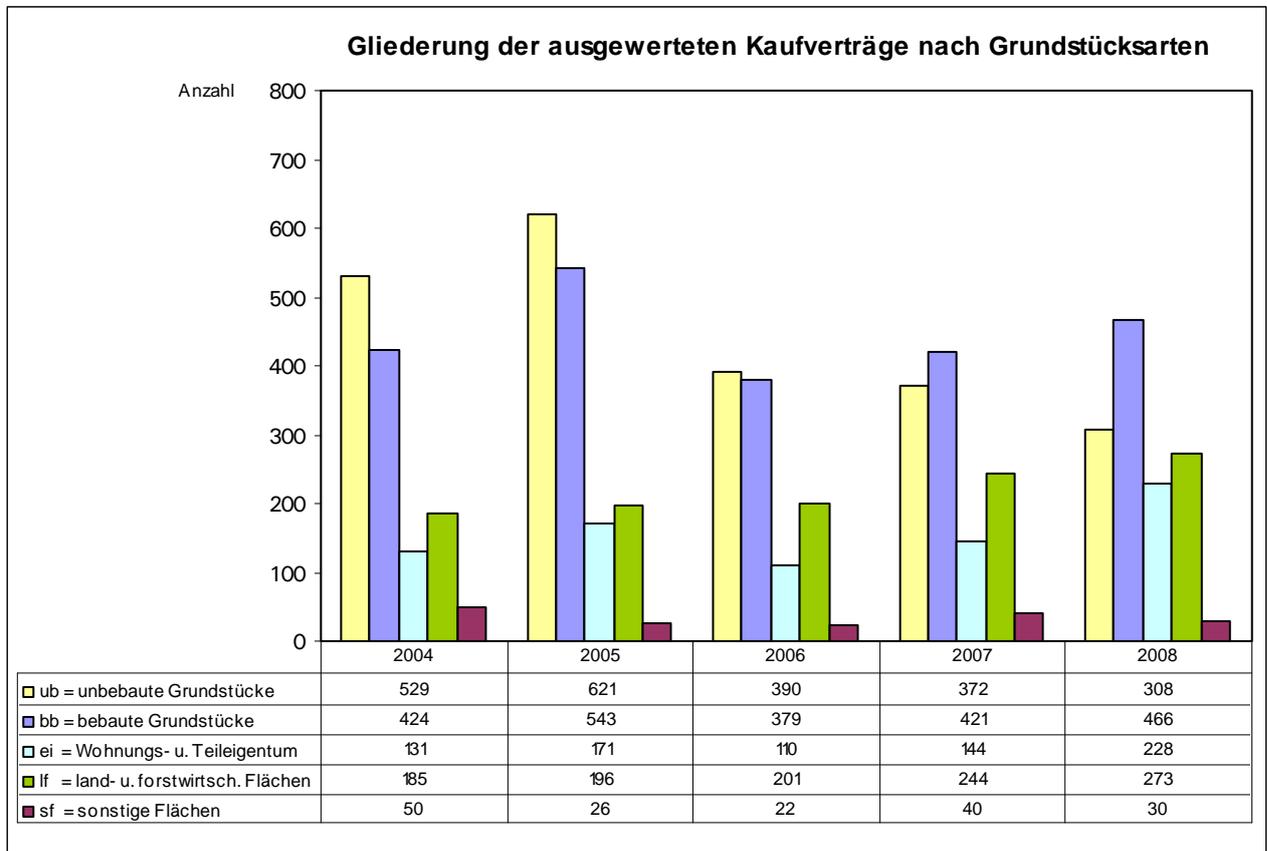
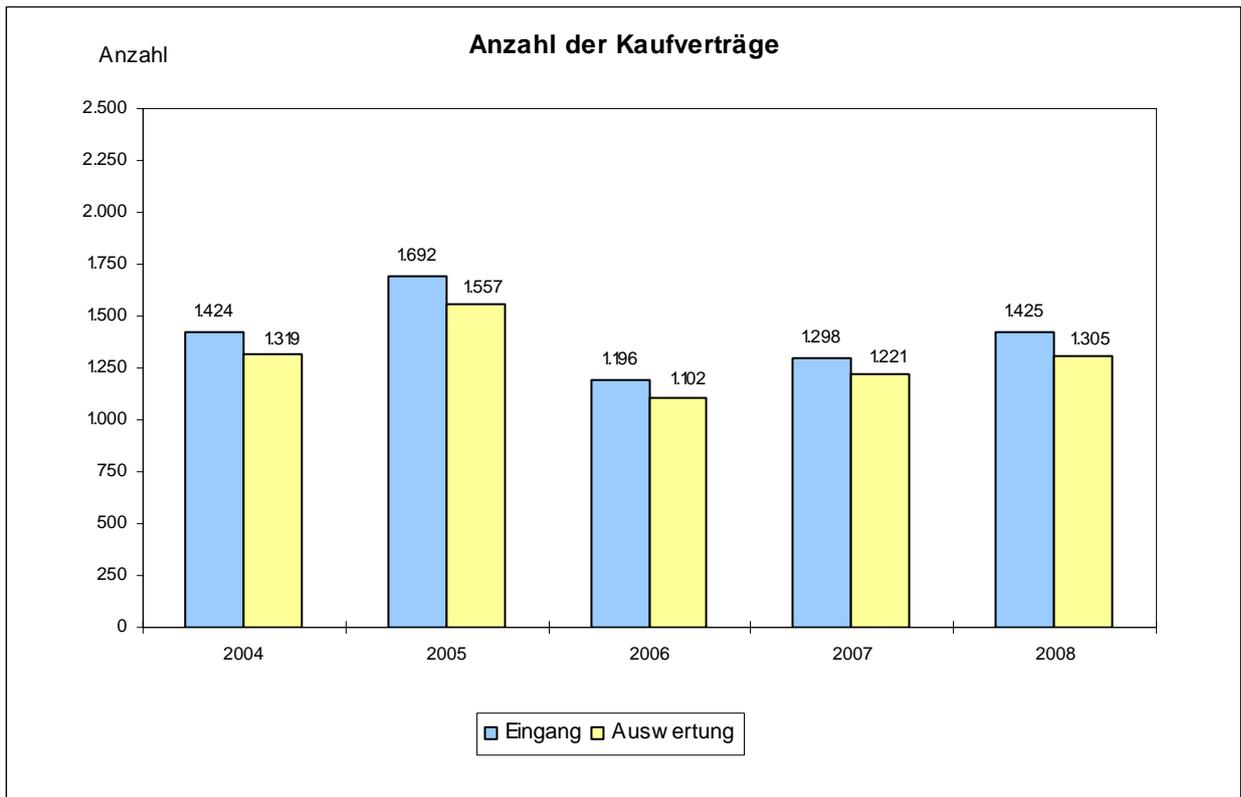
Die nachfolgenden Abbildungen zeigen die Geld- und Flächenumsatzanteile der verschiedenen Grundstücksarten, differenziert nach unbebauten Baugrundstücken und bebauten Grundstücken, land- und forstwirtschaftlichen Flächen sowie sonstigen Flächen (Dauerkleingärten, Kiesgruben, Wasserflächen, Verkehrsflächen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



**Flächenumsatz 2008 (in 1.000 m<sup>2</sup>)**

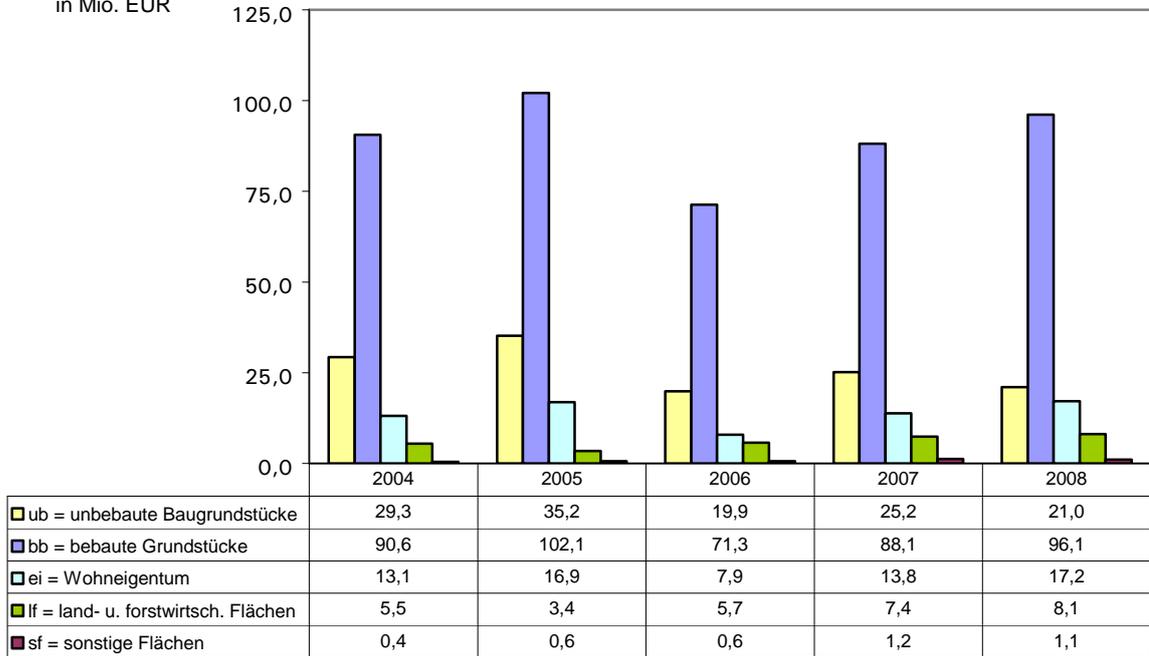


## 4.2 Umsatzentwicklung 2004 – 2008



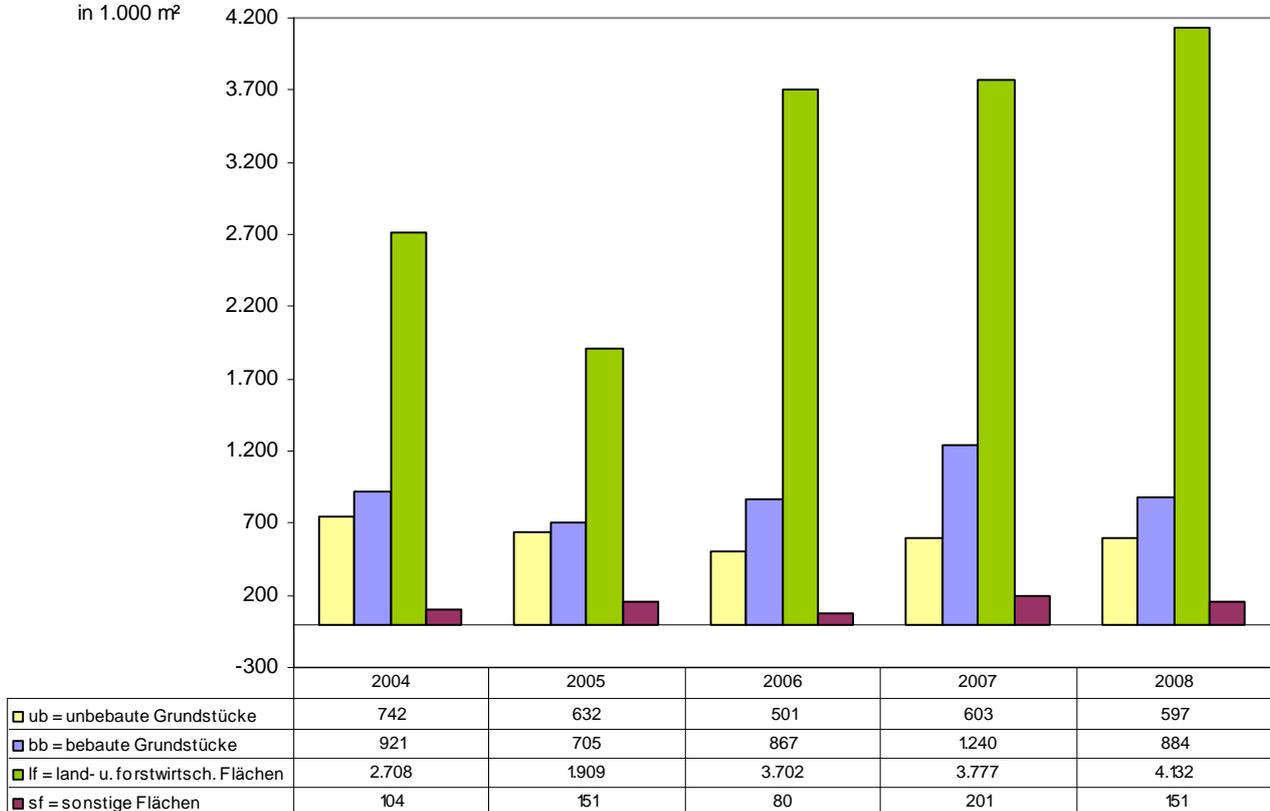
**Geldumsatz 2004 - 2008**

in Mio. EUR

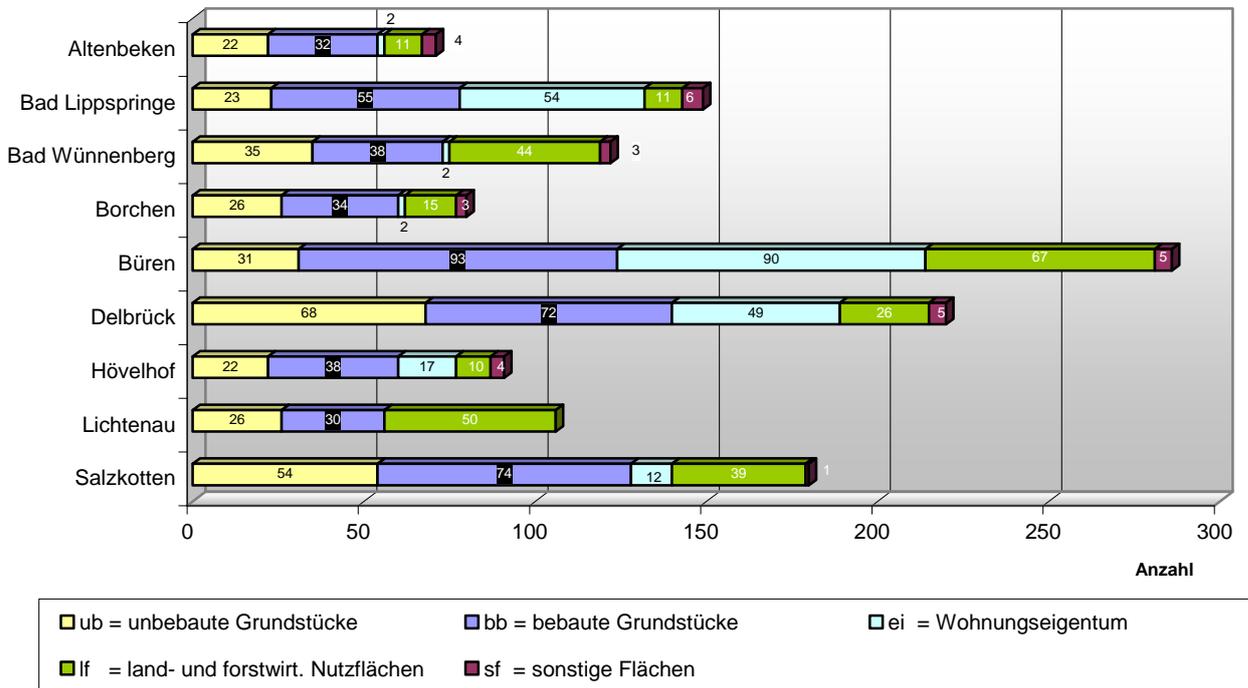


**Flächenumsatz 2004 - 2008**

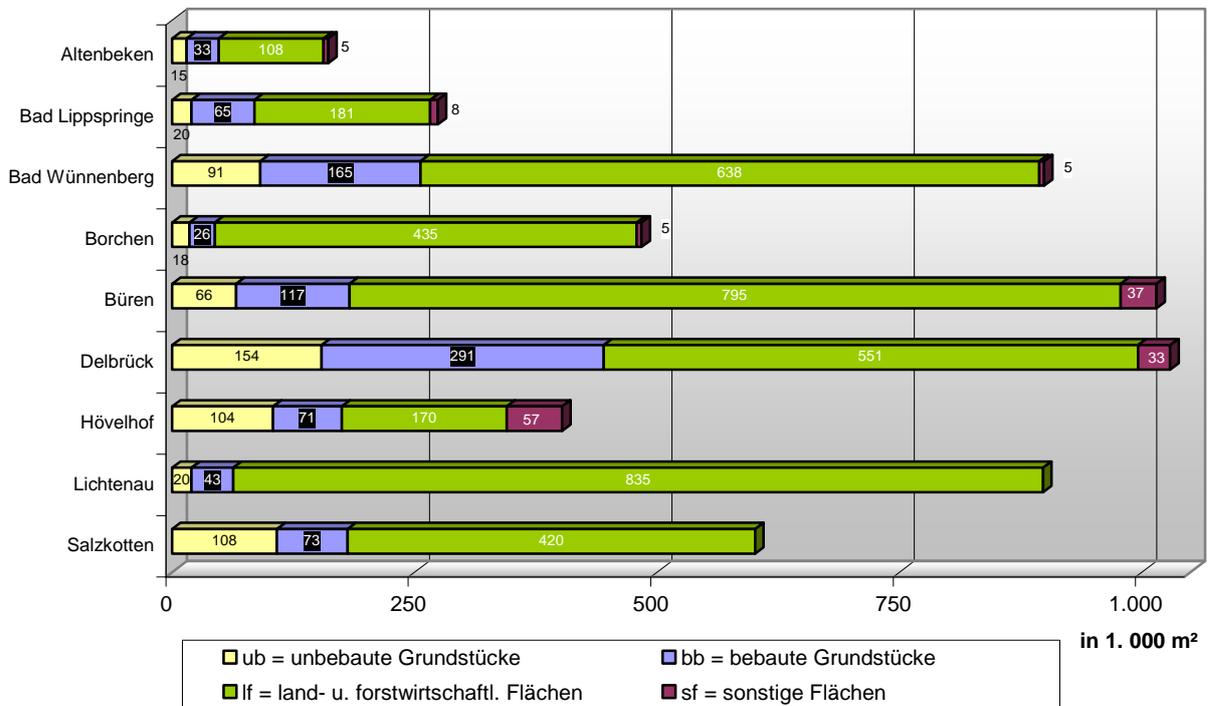
in 1.000 m<sup>2</sup>

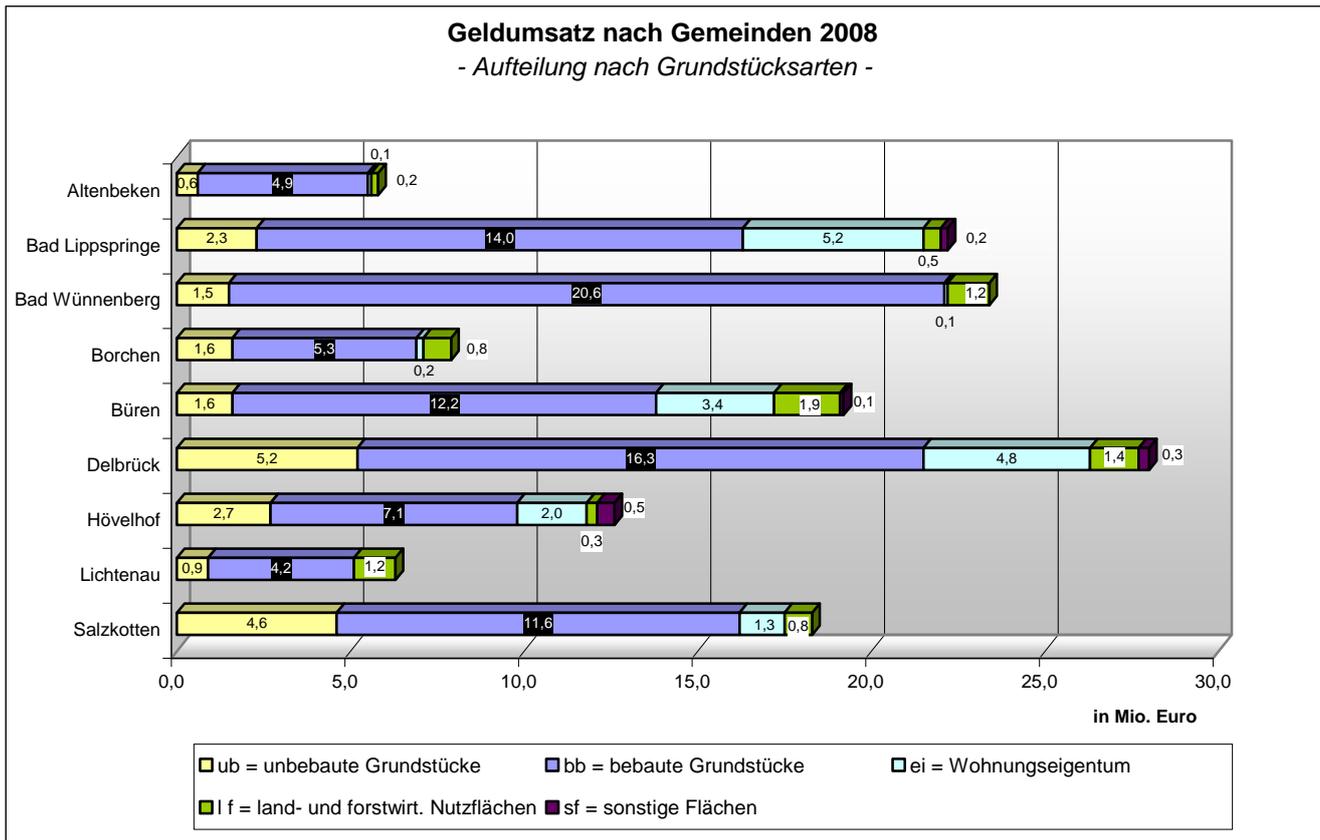


**Anzahl der ausgewerteten Verkaufsfälle in den Gemeinden 2008**  
- Aufteilung nach Grundstücksarten -



**Flächenumsatz nach Gemeinden 2008**  
- Aufteilung nach Grundstücksarten -





## 5 Unbebaute Grundstücke

### 5.1 Umsatz - Unbebaute Baugrundstücke

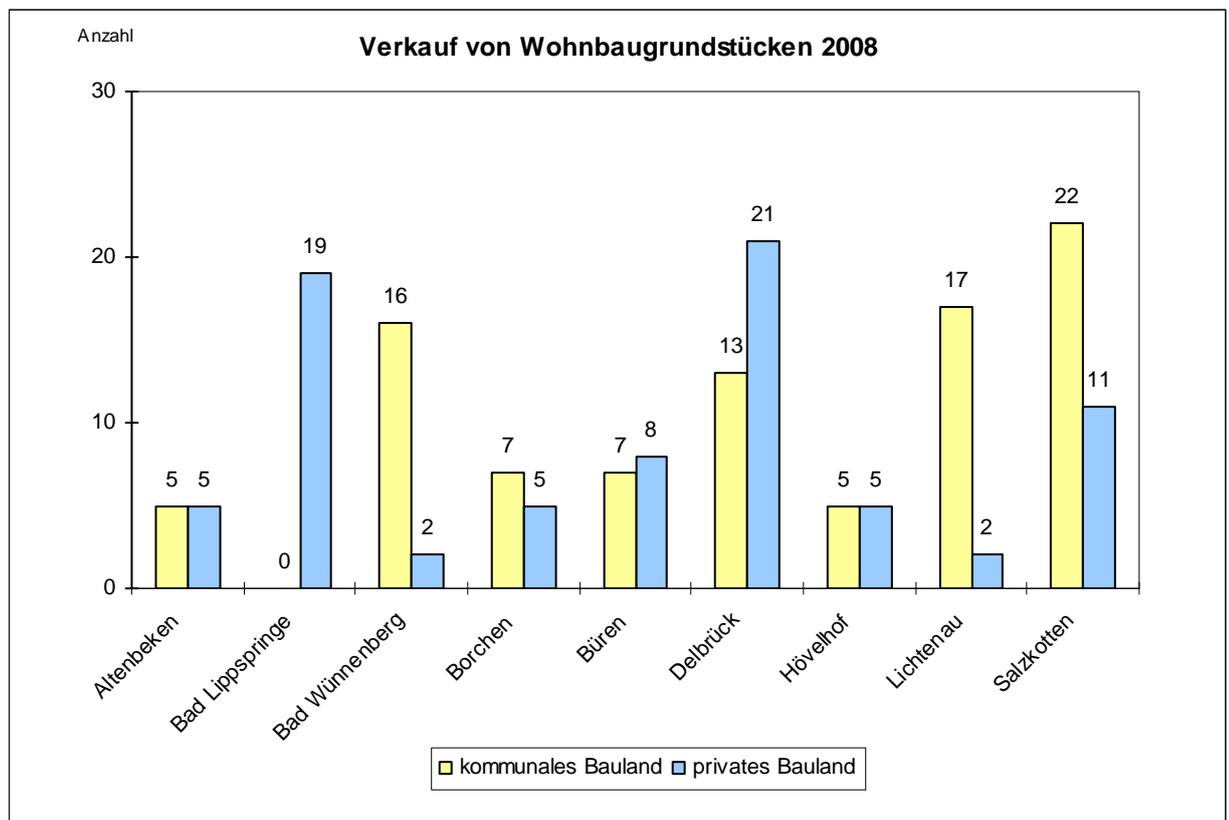
Auf diesem Teilmarkt gab es im Jahre 2008 307 (2007: 372) Erwerbsvorgänge (Kauf, Tausch, Zwangsversteigerung). Die Umsatzzahlen gliedern sich wie folgt:

Grundstücksart	Anzahl	Flächensumme in 1.000 m <sup>2</sup>	Geldsumme in Mio. €
Bauflächen für individuellen Wohnungsbau	246	295	14,6
Bauflächen für Mehrfamilienhäuser	11	3	0,4
Bauflächen für geschäftliche Nutzung	0	0	0,0
Betriebsgrundstücke Land- u. Forstwirtschaft	0	0	0,0
Bauflächen für gewerbliche Nutzung	50	299	6,0
Bauflächen für sonstige Nutzung	0	0	0,0
<b>Summen</b>	<b>307</b>	<b>597</b>	<b>21,0</b>

## 5.2 Umsatz - Individueller Wohnungsbau

Bei den Bauflächen für den **individuellen Wohnungsbau** wechselten **2008** 170 (2007: 197) **selbstständig bebaubare** Objekte (150 bis 1.250 m<sup>2</sup>) ihren Besitzer. Zusätzlich wurden 2 (2007: 10) Erbbaurechte begründet bzw. veräußert.

Stadt / Gemeinde	Anzahl der verkauften Wohnbaugrundstücke								
	von der Gemeinde			von Sonstigen			Summe		
	2006	2007	2008	2006	2007	2008	2006	2007	2008
Altenbeken	1	1	5	7	3	5	8	4	10
Bad Lippspringe	-	-	-	14	15	19	14	15	19
Bad Wünnenberg	16	7	16	4	3	2	20	10	18
Borchen	16	12	7	9	4	5	25	16	12
Büren	10	12	7	20	6	8	30	18	15
Delbrück	16	33	13	19	11	21	35	44	34
Hövelhof	5	11	5	15	13	5	20	24	10
Lichtenau	9	11	17	3	4	2	12	15	19
Salzkotten	22	41	22	9	10	11	31	51	33
<b>Summen</b>	95	128	92	100	69	78	195	197	170



### 5.3 Durchschnittl. Kaufpreise für 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.

Stadt / Gemeinde		Durchschnittl. Kaufpreise - Kommunales Bauland – ebf*					
		Baugrundstücke 200 m <sup>2</sup> bis 900 m <sup>2</sup>					
		Kernbereiche			Ortsteile		
		2006	2007	2008	2006	2007	2008
Altenbeken	Kaufpreise (Min. – Max.)	k.A.	k.A.	74 – 90	-	-	k.A.
	Ø in €/m <sup>2</sup>	k.A.	k.A.	86	-	-	k.A.
	Anzahl	1	1	4	-	-	1
	Ø Fläche in m <sup>2</sup>	431	688	640	-	-	666
Bad Lipp- springe	Kaufpreise (Min. – Max.)	-	-	-	-	-	-
	Ø in €/m <sup>2</sup>	-	-	-	-	-	-
	Anzahl	-	-	-	-	-	-
	Ø Fläche in m <sup>2</sup>	-	-	-	-	-	-
Bad Wünnen- berg	Kaufpreise (Min. – Max.)	52 - 52	52 - 52	51 - 52	40 - 55	40 - 51	44 - 57
	Ø in €/m <sup>2</sup>	52	52	52	51	47	49
	Anzahl	6	3	4	8	3	9
	Ø Fläche in m <sup>2</sup>	637	740	614	661	593	607
Borchen	Kaufpreise (Min. – Max.)	103 - 148	78 - 123	88 - 130	87 - 109	88 - 109	86 - 101
	Ø in €/m <sup>2</sup>	128	112	116	96	93	94
	Anzahl	7	4	3	9	8	4
	Ø Fläche in m <sup>2</sup>	618	452	573	532	568	566
Büren	Kaufpreise (Min. – Max.)	80 - 80	k.A.	k.A.	41 - 70	36 - 70	38 - 70
	Ø in €/m <sup>2</sup>	80	k.A.	k.A.	61	61	65
	Anzahl	3	1	1	7	9	6
	Ø Fläche in m <sup>2</sup>	659	823	722	591	608	717
Delbrück	Kaufpreise (Min. – Max.)	-	-	-	38 - 60	38 - 59	41 - 62
	Ø in €/m <sup>2</sup>	-	-	-	50	56	53
	Anzahl	-	-	-	16	33	12
	Ø Fläche in m <sup>2</sup>	-	-	-	654	710	716
Hövelhof - ebp**	Kaufpreise (Min. – Max.)	100 - 100	100 - 150	100 - 100	-	-	-
	Ø in €/m <sup>2</sup>	100	106	100	-	-	-
	Anzahl	5	11	5	-	-	-
	Ø Fläche in m <sup>2</sup>	530	539	539	-	-	-
Lichtenau	Kaufpreise (Min. – Max.)	60 - 67	67 - 67	67 - 67	51 - 63	49 - 62	43 - 63
	Ø in €/m <sup>2</sup>	63	67	67	58	57	57
	Anzahl	3	8	7	6	3	8
	Ø Fläche in m <sup>2</sup>	717	629	648	595	651	704
Salzkotten	Kaufpreise (Min. – Max.)	107 - 118	92 – 121	118 - 122	53 - 77	52 - 77	50 - 77
	Ø in €/m <sup>2</sup>	117	116	119	64	70	58
	Anzahl	12	21	8	9	18	13
	Ø Fläche in m <sup>2</sup>	632	705	708	702	693	745
<b>Summen (Anzahl)</b>		<b>37</b>	<b>49</b>	<b>32</b>	<b>55</b>	<b>74</b>	<b>53</b>

\* ebf. = erschließungsbeitragsfrei nach BauGB

Stadt / Gemeinde		Durchschnittl. Kaufpreise - Privates Bauland – ebp*					
		Baugrundstücke 200 m <sup>2</sup> bis 900 m <sup>2</sup>					
		Kernbereiche			Ortsteile		
		2006	2007	2008	2006	2007	2008
Altenbeken	Kaufpreise (Min. – Max.)	-	-	k.A.	55 - 100	54 - 79	-
	Ø in €/m <sup>2</sup>			k.A.	75	66	-
	Anzahl	-	-	1	5	3	-
	Ø Fläche in m <sup>2</sup>	-	-	606	603	790	-
Bad Lipp- springe	Kaufpreise (Min. – Max.)	154 - 208	160 - 208	144 - 264			
	Ø in €/m <sup>2</sup>	183	186	171			
	Anzahl	14	14	17			
	Ø Fläche in m <sup>2</sup>	451	552	497			
Bad Wünnen- berg	Kaufpreise (Min. – Max.)	-	k.A.	-	31 - 43	k.A.	30 - 48
	Ø in €/m <sup>2</sup>	-	k.A.	-	39	k.A.	37
	Anzahl	-	1	-	3	1	3
	Ø Fläche in m <sup>2</sup>	-	637	-	335	671	666
Borchen	Kaufpreise (Min. – Max.)	136 - 200	-	k.A.	k.A.	k.A.	70 - 110
	Ø in €/m <sup>2</sup>	162	-	k.A.	k.A.	k.A.	90
	Anzahl	3	-	1	2	2	3
	Ø Fläche in m <sup>2</sup>	446	-	600	644	610	758
Büren	Kaufpreise (Min. – Max.)	58 - 112	k.A.	k.A.	21 - 40	k.A.	k.A.
	Ø in €/m <sup>2</sup>	87	k.A.	k.A.	32	k.A.	k.A.
	Anzahl	13	1	2	3	2	2
	Ø Fläche in m <sup>2</sup>	562	425	626	658	700	734
Delbrück	Kaufpreise (Min. – Max.)	107 - 227	152 - 206	122 - 193	62 - 99	78 - 106	56 - 81
	Ø in €/m <sup>2</sup>	159	166	171	79	91	68
	Anzahl	5	4	9	11	6	7
	Ø Fläche in m <sup>2</sup>	604	471	632	648	652	621
Hövelhof	Kaufpreise (Min. – Max.)	149 - 195	120 - 162	82 - 158			
	Ø in €/m <sup>2</sup>	171	134	121			
	Anzahl	10	5	4			
	Ø Fläche in m <sup>2</sup>	587	666	591			
Lichtenau	Kaufpreise (Min. – Max.)	-	-	k.A.	-	k.A.	k.A.
	Ø in €/m <sup>2</sup>	-	-	k.A.	-	k.A.	k.A.
	Anzahl	-	-	1	-	1	1
	Ø Fläche in m <sup>2</sup>	-	-	607	-	656	700
Salzkotten	Kaufpreise (Min. – Max.)	92 - 115	101 - 150	k.A.	k.A.	68 - 97	43 - 111
	Ø in €/m <sup>2</sup>	106	120	k.A.	k.A.	78	86
	Anzahl	3	6	2	2	3	7
	Ø Fläche in m <sup>2</sup>	452	629	702	752	749	677
<b>Summen</b>		<b>48</b>	<b>31</b>	<b>37</b>	<b>26</b>	<b>18</b>	<b>23</b>

\* ebp. = erschließungsbeitragspflichtig nach BauGB

## 5.4 Geschosswohnungsbau

Grundstücke für den Geschosswohnungsbau wurden im Jahre 2008 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 2008 veräußerten **gewerblichen Bauflächen** waren **25** (2007: 43) **selbständig bebaubare** Grundstücke (> 1.000 m<sup>2</sup>), die sich auf die einzelnen Städte und Gemeinden folgendermaßen verteilten:

Stadt / Gemeinde	Anzahl der verkauften gewerblichen Bauflächen				
	2004	2005	2006	2007	2008
Altenbeken	-	1	1	-	1
Bad Lippspringe	1	3	3	4	1
Bad Wünnenberg	5	2	6	8	2
Borchen	5	6	1	7	-
Büren	7	3	4	2	7
Delbrück	-	5	5	6	6
Hövelhof	2	3	3	9	3
Lichtenau	4	4	2	1	2
Salzkotten	5	10	5	6	3
<b>Summen</b>	29	37	30	43	25

## 5.6 Preisentwicklung - Gewerbliche Bauflächen

Der Anteil der kommunalen Verkäufe (Städte und Gemeinden) lag im Jahre 2008 bei rd. 56 % der Gesamtverkäufe (Vorjahr: 65 %).

Das Preisniveau ergab sich im Mittel zu rd. 24 €/m<sup>2</sup> (Spanne 8 – 50 €/m<sup>2</sup>) und war damit etwa auf dem Vorjahresniveau.

## 5.7 Umsatz - land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

2008 wurden in 273 Kaufverträgen 4,1 Mio. m<sup>2</sup> land- und forstwirtschaftliche Flächen zu insg. 8,13 Mio. € veräußert. In 51 Kauffällen hat die Öffentliche Hand Flächen für eine zukünftige Nutzung als Gemeinbedarfsflächen (Verkehrsflächen etc.) angekauft. Flächen- und Geldsummen für die verbleibenden 222 Kauffälle ergeben sich - nach verschiedenen Nutzungsarten gegliedert - aus der nachfolgenden Tabelle:

Grundstücksart	Anzahl	Flächensumme in 1.000 m <sup>2</sup>	Geldsumme in Mio. €
Ackerland	162	3.168	6,40
Grünland	51	557	0,80
Wechselland	1	93	0,18
Forstwirtschaft	7	101	0,11
gemischte Nutzungen	1	0	0,00
<b>Summen</b>	<b>222</b>	<b>3.920</b>	<b>7,49</b>

Von den 215 veräußerten Acker-, Grün-, Wechsellandflächen und Flächen mit gemischten Nutzungen waren 22 durch Besonderheiten gekennzeichnet bzw. kleiner als 2.500 m<sup>2</sup>. Die verbleibenden 193 Kauffälle verteilen sich auf die Städte und Gemeinden folgendermaßen:

Stadt / Gemeinde	Acker-, Grün- u. Wechselland, gemischte Nutzungen Flächen ≥ 2.500 m <sup>2</sup>				
	2004	2005	2006	2007	2008
Altenbeken	3	8	8	6	7
Bad Lippspringe	2	6	3	12	7
Bad Wünnenberg	33	18	13	30	39
Borchen	4	14	7	6	13
Büren	19	14	23	22	38
Delbrück	19	12	6	14	21
Hövelhof	9	1	4	4	7
Lichtenau	30	28	29	26	33
Salzkotten	20	20	12	27	28
<b>Summen</b>	<b>141</b>	<b>121</b>	<b>105</b>	<b>147</b>	<b>193</b>

Bei 57 % dieser Grundstücke lag im Jahre 2008 die Flächengröße zwischen 5.000 m<sup>2</sup> und 20.000 m<sup>2</sup>, bei 25 % über 20.000 m<sup>2</sup>.

## 5.8 Preisentwicklung – land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen

Die landwirtschaftlichen Grundstückspreise sind im Jahre 2008 gegenüber 2007 im Durchschnitt **leicht** gestiegen. Der Durchschnittspreis für **Ackerland** lag im Jahre 2008 bei rd. **2,05 €/m²**.

Die Preise für **Grünland** (Dauergrünland) liegen um 10 bis 50 % (im Durchschnitt um 25 %) unter dem vergleichbaren Wert für Ackerland. Der Durchschnittspreis lag im Jahre 2008 bei rd. 1,55 €/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.

Aus Kaufverträgen der Jahre 1995 bis 2008 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)
<b>Bauerwartungsland</b>	25  (Spanne 15 – 50)
<b>Rohbauland</b>	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 2008 692 Erwerbsvorgänge (2007: 565).

Gebäudeart	Anzahl	Flächensumme * (1.000 m <sup>2</sup> )	Geldsumme * (100 T€)
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	309	549	468
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften	77	30	125
Wochenendhäuser	12	7	5
Mehrfamilienhäuser	17	12	36
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	14	24	33
Sonstige Gebäude	35	258	287
<b>Summen</b>	<b>464</b>	<b>880</b>	<b>952</b>

Wohnungs- u. Teileigentum	228		172
---------------------------	-----	--	-----

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

Davon entfielen 611 (= 88,3 %) auf den individuellen Wohnungsbau inkl. Eigentumswohnungen, die sich auf die Städte und Gemeinden folgendermaßen verteilen:

Stadt / Gemeinde	Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften					Eigentumswohnungen				
	2004	2005	2006	2007	2008	2004	2005	2006	2007	2008
Altenbeken	29	36	18	24	<b>26</b>	6	1	3	-	<b>2</b>
Bad Lippspringe	44	49	29	33	<b>43</b>	50	56	47	47	<b>53</b>
Bad Wünnenberg	31	37	20	24	<b>24</b>	6	4	6	4	<b>2</b>
Borchen	28	36	27	19	<b>30</b>	4	8	-	5	<b>1</b>
Büren	53	70	51	56	<b>75</b>	6	19	13	24	<b>90</b>
Delbrück	48	79	40	54	<b>64</b>	31	37	17	17	<b>48</b>
Hövelhof	26	49	29	38	<b>34</b>	16	24	22	31	<b>17</b>
Lichtenau	24	28	25	34	<b>21</b>	-	1	-	1	<b>0</b>
Salzkotten	57	80	67	58	<b>69</b>	12	18	2	12	<b>12</b>
<b>Summen</b>	<b>340</b>	<b>464</b>	<b>306</b>	<b>340</b>	<b>386</b>	<b>131</b>	<b>168</b>	<b>110</b>	<b>141</b>	<b>225</b>

## 6.2 Preisentwicklung - Bebaute Grundstücke

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

### Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

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

Durchschnittswerte aus Kaufverträgen	2007		2008	
	Baujahre 1960 – 2005		Baujahre 1960 – 2006	
	Zentralorte	Stadt-/Ortsteile	Zentralorte	Stadt-/Ortsteile
Anzahl der Kauffälle	38	34	52	38
Kaufpreise in €	191.500	172.800	176.850	162.300
Wohnfläche (WF) in m <sup>2</sup>	147	159	156	138
Bruttogrundfläche (BGF) in m <sup>2</sup>	341	368	379	322
Faktor BGF/WF	2,3	2,3	2,4	2,3
Baujahr im Mittel	1984	1986	1983	1987
Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	585	668	568	650

Das Preisniveau für gebrauchte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ab dem Baujahr 1960 ist gegenüber dem Vorjahr im Durchschnitt um rd. 4,5 % gefallen.

### Doppelhaushälften, Reihenhäuser

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

Durchschnittswerte aus Kaufverträgen	2007				2008			
	Zentral- orte	Stadt-/ Ortsteile	Zentral- orte	Stadt-/ Ortsteile	Zentral- orte	Stadt-/ Ortsteile	Zentral- orte	Stadt-/ Ortsteile
<b>Baujahre</b>	<b>1975 – 2005</b>	<b>1975 – 2005</b>	<b>2006 – 2007</b>	<b>2006 – 2007</b>	<b>1975 – 2006</b>	<b>1975 – 2006</b>	<b>2007 – 2008</b>	<b>2007 – 2008</b>
Anzahl	19	15	15	2	19	15	8	0
Kaufpreise in €	174.500	149.250	213.000	195.000	174.050	169.100	177.350	-
Wohnfläche (WF) in m <sup>2</sup>	121	113	127	136	127	127	125	-
<b>Ø Kaufpreis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche in Euro (inkl. Bodenwert)</b>	<b>1.465</b>	<b>1.329</b>	<b>1.732</b>	<b>1.439</b>	<b>1.390</b>	<b>1.355</b>	<b>1.422</b>	-
Bruttogrundfläche (BGF) in m <sup>2</sup>	250	237	244	249	255	240	256	-
Faktor BGF/WF	2,1	2,1	1,9	1,8	2,0	1,9	2,0	-
Baujahr im Mittel	1992	1995	2007	2007	1992	1997	2008	-
Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	351	361	323	346	343	347	324	-

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

## Doppelhaushälften, Reihenhäuser

### - Wohnflächenpreise inkl. Bodenwert -

In der folgenden Tabelle sind Kaufpreise für **neue** (Erstverkauf) und **gebrauchte** (Zweitverkauf) Reihenhäuser und Doppelhaushälften (Grundstücksfläche 250 bis 500 m<sup>2</sup>, keine ungewöhnlichen Verhältnisse) zusammengestellt:

Stadt / Gemeinde						
	Anzahl	Baujahr/e (mittl. Baujahr)	Wohnfläche		Kaufpreis	
			Min - Max m <sup>2</sup>	Mittel m <sup>2</sup>	Gesamtkaufpreis Min - Max €	Mittelwert €
<b>Bad Lippspringe</b>						
- Erstverkauf	1	2008	120	120	k.A.	k.A.
- Zweitverkauf	6	1978 – 2005 (1992)	105 - 140	121	142.000 – 234.000	180.000
<b>Altenbeken, Borchen, Delbrück, Hövelhof, Salzkotten</b>						
- Erstverkauf	7	2007/2008	120 - 137	126	127.500 – 199.000	170.650
- Zweitverkauf	25	1977 – 2006 (1995)	95 - 205	130	132.000 – 220.000	173.100
<b>Bad Wünnenberg, Büren, Lichtenau</b>						
- Zweitverkauf	2	1990 – 2002 (1996)	90 – 120	105	k.A.	k.A.

## 7. Wohnungseigentum - Preisentwicklung

### Eigentumswohnungen - Erstverkauf

(Wohnfläche 50 - 120 m<sup>2</sup>, einschl. Außenstellplatz u. Bodenwertanteil)

Kaufzeitpunkt	2004	2005	2006	2007	2008
Baujahre	2003 – 2004	2004 – 2005	2005 – 2006	2006 - 2007	ab 2007
Kaufpreis in €	Ø 137.650	Ø 148.150	Ø 163.500	Ø 168.200	Ø 160.620
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Ø 84 (61 – 113)	Ø 88 (57 – 114)	Ø 92 (72 – 120)	Ø 92 (63 – 106)	Ø 91 (61 – 116)
Anzahl der Kauffälle	20	20	10	7	18
Kaufpreis/Wohnfläche (€/m <sup>2</sup> )	Ø 1.650	Ø 1.670	Ø 1.765	Ø 1.845	Ø 1.755

Das **durchschnittliche Preisniveau** für neue Eigentumswohnungen liegt im Jahre 2008 ca. 3,5 % über dem durchschnittlichen Preisniveau der Jahre 2004 - 2006. Die Preissteigerung im Jahre 2007 kann tlw. durch den Verkauf in höherwertigen Lagen und höherwertiger Ausstattung begründet sein.

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

**Bad Lippspringe**

Kaufzeitpunkt	2004	2005	2006	2007	2008
Kaufpreis (€)	ø 81.691	ø 82.933	ø 77.462	ø 87.650	ø <b>86.140</b>
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	ø 75	ø 75	ø 80	ø 87	ø <b>78</b>
Baujahr im Mittel	1984	1986	1983	1984	<b>1985</b>
Anzahl der Kauffälle	17	18	17	17	<b>22</b>
<b>Kaufpreis/Wohnfläche (€/m<sup>2</sup>)</b>	ø 1.064	ø 1.106	ø 959	ø 1.050	ø <b>1.107</b>

**Delbrück, Hövelhof und Salzkotten – Kernbereiche und Ortsteile**

Kaufzeitpunkt	2004	2005	2006	2007	2008
Kaufpreis (€)	ø 94.522	ø 88.228	ø 94.950	ø 98.954	ø <b>78.745</b>
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	ø 81	ø 77	ø 83	ø 89	ø <b>78</b>
Baujahr im Mittel	1990	1990	1993	1990	<b>1989</b>
Anzahl der Kauffälle	30	18	14	28	<b>22</b>
<b>Kaufpreis/Wohnfläche (€/m<sup>2</sup>)</b>	ø 1.167	ø 1.155	ø 1.140	ø 1.121	ø <b>1.009</b>

**Büren – Kernbereich und Ortsteile**

Kaufzeitpunkt	2004	2005	2006	2007	2008
Kaufpreis (€)	ø 97.417	ø 69.331	ø 68.929	ø 80.557	ø <b>70.400</b>
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	ø 84	ø 71	ø 91	ø 89	ø <b>90</b>
Baujahr im Mittel	1996	1995	1985	1985	<b>1985</b>
Anzahl der Kauffälle	6	8	7	14	<b>5</b>
<b>Kaufpreis/Wohnfläche (€/m<sup>2</sup>)</b>	ø 1.142	ø 1.005	ø 761	ø 912	ø <b>788</b>

In den Städten Bad Wünnenberg und Lichtenau und den Gemeinden Altenbeken und Borchen ist im Jahre 2008 keine ausreichende Anzahl geeigneter Kauffälle registriert worden.

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

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

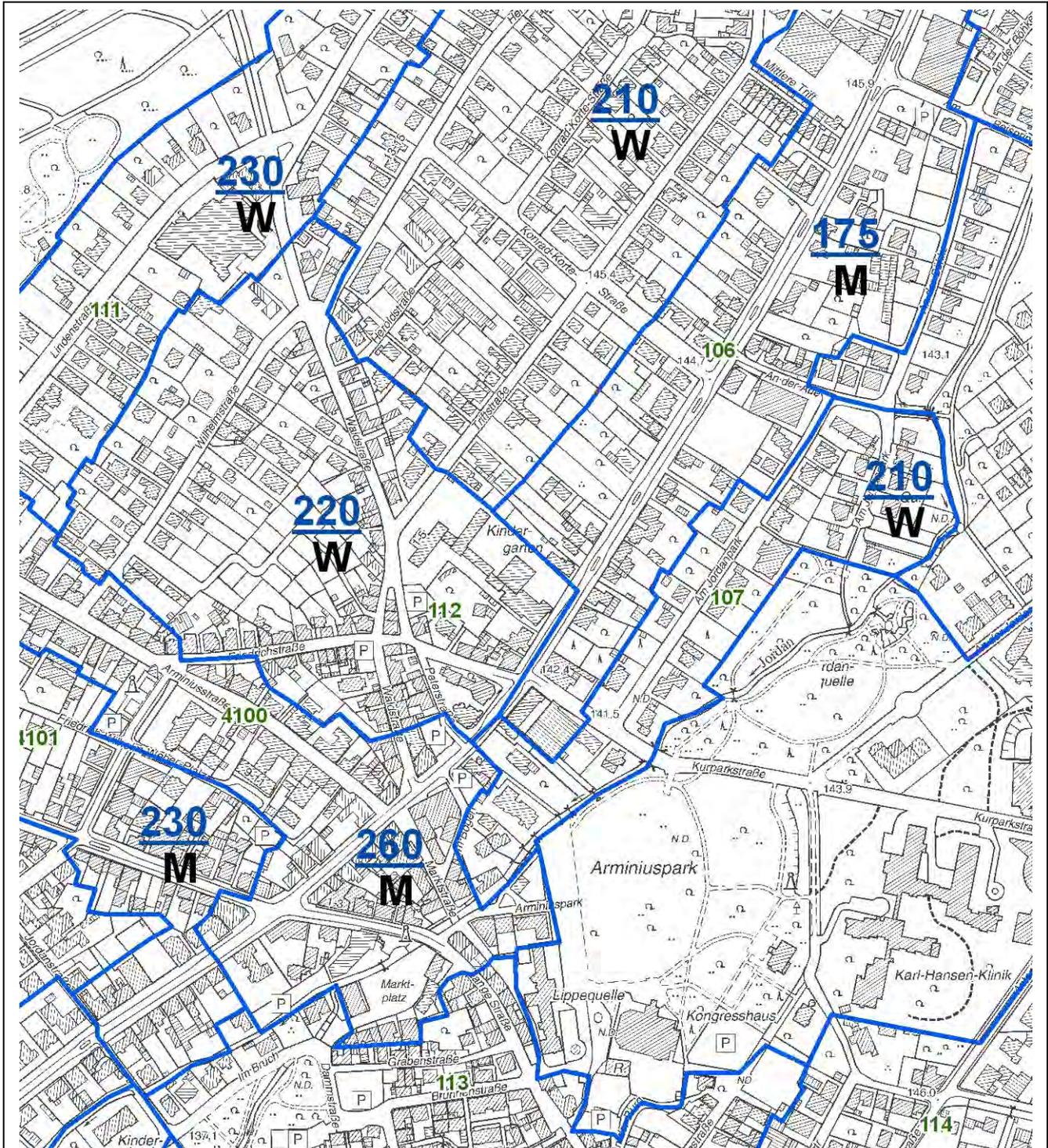
Um den Bodenwert eines speziellen Grundstücks vom jeweiligen Bodenrichtwert abzuleiten (indirekter Preisvergleich), ist es erforderlich, alle Abweichungen wie Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße und -form, Bodenbeschaffenheit und Erschließungszustand durch Umrechnung bzw. durch 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 **01.01.2009** sind vom Gutachterausschuss gemäß § 11 GAVO NW am 11.02.2009 beschlossen worden. An den Rändern der Richtwertgebiete können die Übergänge in das Richtwertniveau der Nachbargebiete gleitend sein.

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

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

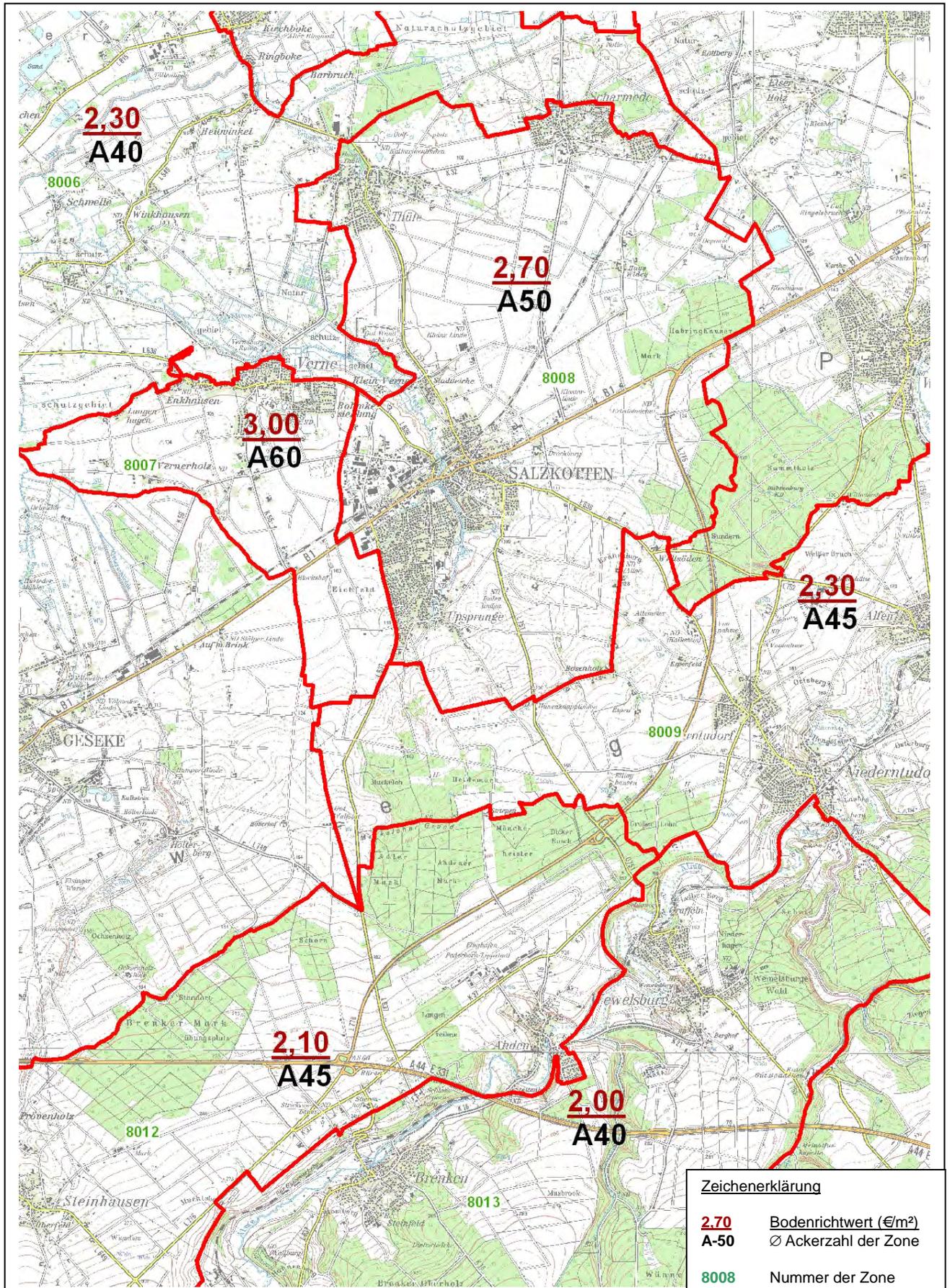
Auszug aus einer Bodenrichtwertkarte für Wohnbauflächen - Stichtag 01.01.2009



<b>220</b>	=	Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup>	<b>112</b>	=	Nummer der Bodenrichtwertzone
<b>W</b>		Art der Baufläche			
<b>W</b>	=	Wohnbauflächen (ein- bis zweigeschossige Bebauung, Geschossflächenzahl bis 0,8)			
<b>M</b>	=	gemischte Bauflächen			
<b>G</b>	=	gewerbliche Bauflächen			
<b>S</b>	=	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 **Kanalanschlussbeiträge nach KAG NRW** (ohne Hausanschluss) enthalten. **Nicht enthalten** sind die Wasseranschlussbeiträge.

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für landwirtschaftliche Nutzflächen - Ackerland -  
Stichtag 01.01.2009



## 8.2 Übersicht über gebietstypische Bodenrichtwerte

Eine Auswahl von Bodenrichtwerten zum Stichtag **01.01.2009** zeigt die folgende **Übersicht über gebietstypische Werte**:

Stadt / Gemeinde Stadtteil / Ortsteil	Wohnbauland				Gewerbebauland			Ackerland		
	Bodenrichtwert - €/m <sup>2</sup> - erschließungsbeitragsfrei - - kanalanschlussbeitragsfrei -				Bodenrichtwert - €/m <sup>2</sup> - erschließungsbeitragsfrei - - kanalanschlussbeitragsfrei -			Bodenrichtwert - €/m <sup>2</sup>		
	L A G E			Veränderung €/m <sup>2</sup> *	L A G E			L A G E		
gute	Mittel	mäßig	gute		mittel	mäßig	gute	mittel	mäßig	
<b>Altenbeken</b>									<b>1,90</b>	
Altenbeken	<b>115</b>	<b>105</b>	<b>65</b>	<b>-5 bis -10</b>						
Buke		<b>80</b>	<b>70</b>	<b>- 5</b>		<b>18*/**</b>				
Schwaney		<b>90</b>	<b>85</b>	<b>- 5</b>						
<b>Bad Lippspringe</b>	<b>230</b>	<b>180</b>	<b>155</b>	<b>- 15</b>		<b>50</b>	<b>35*</b>		<b>3,30</b>	<b>2,60</b>
<b>Bad Wünnenberg</b>									<b>2,10</b>	
Bad Wünnenberg	<b>110</b>	<b>80</b>	<b>55</b>	<b>- 5</b>		<b>30</b>				
Bleiwäsche		<b>45</b>		<b>± 0</b>						
Fürstenberg		<b>55</b>		<b>± 0</b>		<b>20</b>				
Haaren		<b>55</b>		<b>- 5</b>		<b>20*/**</b>				
Helmern		<b>46</b>		<b>± 0</b>						
Leiberg		<b>50</b>		<b>- 5</b>		<b>18*/**</b>				
<b>Borchen</b>								<b>3,00</b>	<b>1,90</b>	<b>1,70</b>
Nordbochen	<b>175</b>	<b>155</b>		<b>- 10</b>						
Kirchborchen	<b>170</b>	<b>140</b>	<b>120</b>	<b>- 10</b>		<b>32</b>				
Alfen		<b>100</b>	<b>95</b>	<b>± 0</b>		<b>24*</b>				
Dörenhagen		<b>90</b>	<b>65</b>	<b>0 bis -5</b>						
Etteln		<b>95</b>		<b>- 5</b>						
<b>Büren</b>								<b>2,10</b>	<b>2,00</b>	<b>1,80</b>
Büren	<b>115</b>	<b>90</b>	<b>60</b>	<b>- 5</b>	<b>45</b>	<b>21*/**</b>				
Ahden		<b>50</b>		<b>± 0</b>		<b>31*/**</b>				
Barkhausen		<b>32</b>		<b>± 0</b>						
Brenken		<b>55</b>	<b>44</b>	<b>± 0</b>						
Eickhoff		<b>30</b>		<b>± 0</b>						
Harth		<b>40</b>		<b>± 0</b>						
Hegensdorf		<b>40</b>		<b>± 0</b>						
Siddinghausen		<b>46</b>		<b>± 0</b>						
Steinhausen		<b>70</b>	<b>60</b>	<b>- 5</b>		<b>36</b>				
Weiberg		<b>40</b>		<b>± 0</b>						
Weine		<b>46</b>		<b>± 0</b>						
Wewelsburg		<b>70</b>		<b>± 0</b>						

\* = Veränderung der erschließungsbeitragsfreien Werte gegenüber dem Vorjahr  
 \*/\*\* = Bodenrichtwerte aus kommunalen Grundstücksverkäufen einschl. Wasseranschlussbeitrag

Stadt / Gemeinde Stadtteil / Ortsteil	Wohnbauland				Gewerbebauland			Ackerland		
	Bodenrichtwert - €/m <sup>2</sup> - erschließungsbeitragsfrei - - kanalanschlussbeitragsfrei -				Bodenrichtwert - €/m <sup>2</sup> - erschließungsbeitragsfrei - - kanalanschlussbeitragsfrei -			Bodenrichtwert - €/m <sup>2</sup>		
	L A G E			Veränderung €/m <sup>2</sup> *	L A G E			L A G E		
gute	mittel	Mäßig	gute		mittel	mäßig	gute	mittel	mäßig	
<b>Delbrück</b>								<b>2,60</b>	<b>2,40</b>	<b>2,10</b>
Delbrück	210	185	130	- 10	40	30				
Anreppen		80	75	- 5						
Bentfeld		100		- 5						
Boke		105	75	- 10		30				
Hagen		80	50	- 5						
Ostenland		105	85	- 10		30				
Westenholz		105		- 10		30				
Lipling		95		- 5		30				
Schöning		80		- 5						
Steinhorst		75	48	- 5						
<b>Hövelhof</b>									<b>2,10</b>	
Hövelhof	200	170	135	-5 bis -10	60	43*/**	31*/**			
Hövelriege		95		- 5						
Riege		105		- 5						
Espeln		65	50	0 bis - 5						
Klausheide		65		- 5						
<b>Lichtenau</b>								<b>1,70</b>	<b>1,60</b>	<b>1,10</b>
Lichtenau	75	60	55	0 bis - 5		21*/**				
Asseln		46		± 0						
Atteln		60		± 0		16*/**				
Blankenrode		40		± 0						
Dalheim		40		± 0						
Ebbinghausen		40		± 0						
Grundsteinheim		50		- 5						
Hakenberg		40		± 0						
Henglarn		50		- 5						
Herbram		60	50	- 5						
Holtheim		50		± 0						
Husen		55		- 5						
Iggenhausen		40		± 0						
Kleinenberg		50		± 0		20*/**				

\* = Veränderung der erschließungsbeitragsfreien Werte gegenüber dem Vorjahr

\*/\*\* = Bodenrichtwerte aus kommunalen Grundstücksverkäufen einschl. Wasseranschlussbeitrag

Stadt / Gemeinde Stadtteil / Ortsteil	Wohnbauland				Gewerbebauland			Ackerland		
	Bodenrichtwert - €/m <sup>2</sup> - erschließungsbeitragsfrei - - kanalanschlussbeitragsfrei -				Bodenrichtwert - €/m <sup>2</sup> - erschließungsbeitragsfrei - - kanalanschlussbeitragsfrei -			Bodenrichtwert - €/m <sup>2</sup>		
	L A G E			Veränderung €/m <sup>2</sup> *	L A G E			L A G E		
gute	mittel	mäßig	gute		mittel	mäßig	gute	mittel	mäßig	
<b>Salzkotten</b>								<b>3,00</b>	<b>2,70</b>	<b>2,20</b>
Salzkotten	<b>150</b>	<b>130</b>		- 5	<b>55</b>	<b>30</b>	<b>21*/**</b>			
Mantinghausen		<b>70</b>		- 5						
Niederntudorf		<b>75</b>		- 5		<b>28</b>				
Oberntudorf		<b>75</b>		- 5		<b>28</b>				
Scharmede		<b>115</b>		- 10						
Schwelle		<b>60</b>	<b>50</b>	- 5						
Thüle		<b>100</b>		- 10						
Upsprunge		<b>115</b>	<b>100</b>	- 5						
Verlar		<b>60</b>		- 5		<b>28</b>				
Verne	<b>100</b>	<b>90</b>	<b>75</b>	-5 bis -10						

\* = Veränderung der erschließungsbeitragsfreien Werte 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. 15 bis 25 €/m<sup>2</sup>**. Bei Neubaugebieten liegen die Erschließungskosten z.T. deutlich darüber.

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

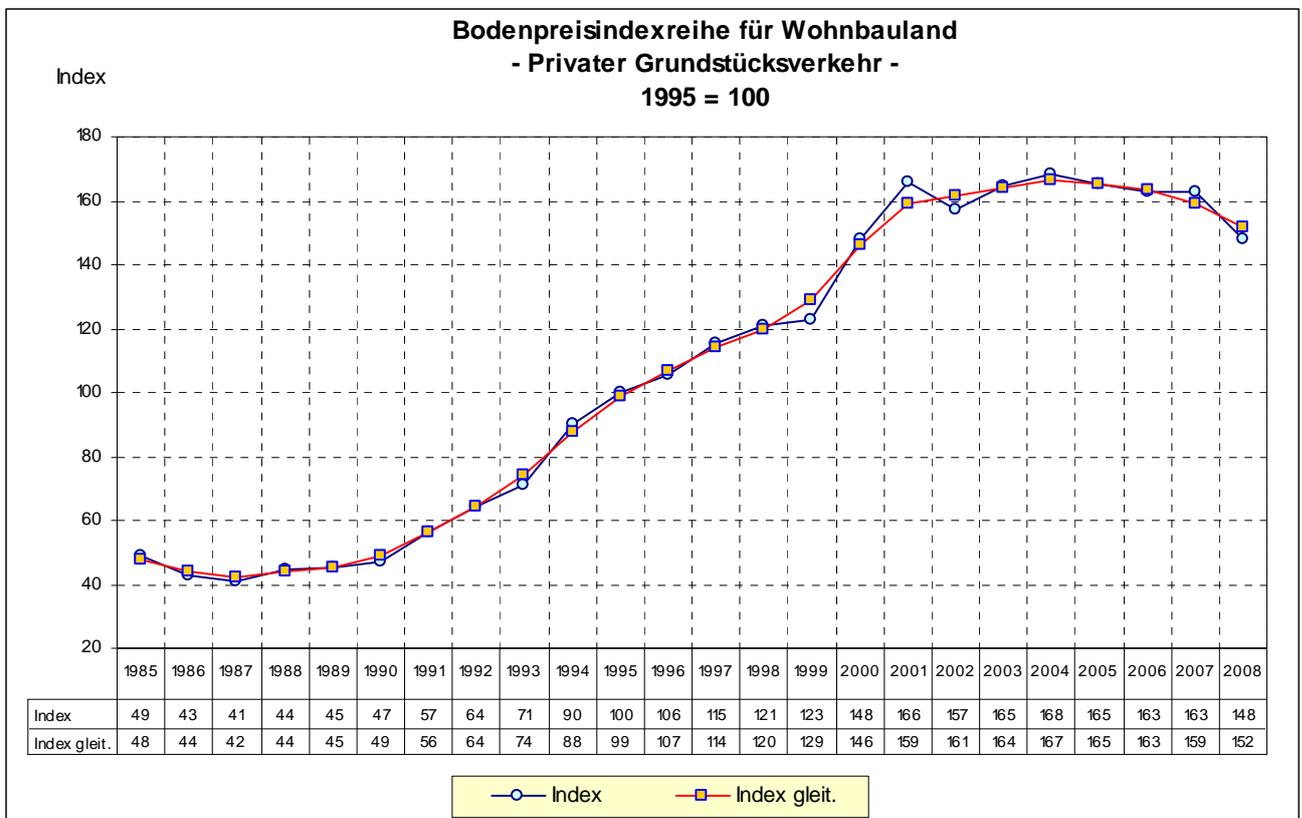
## 9. Für die Wertermittlung erforderliche Daten

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

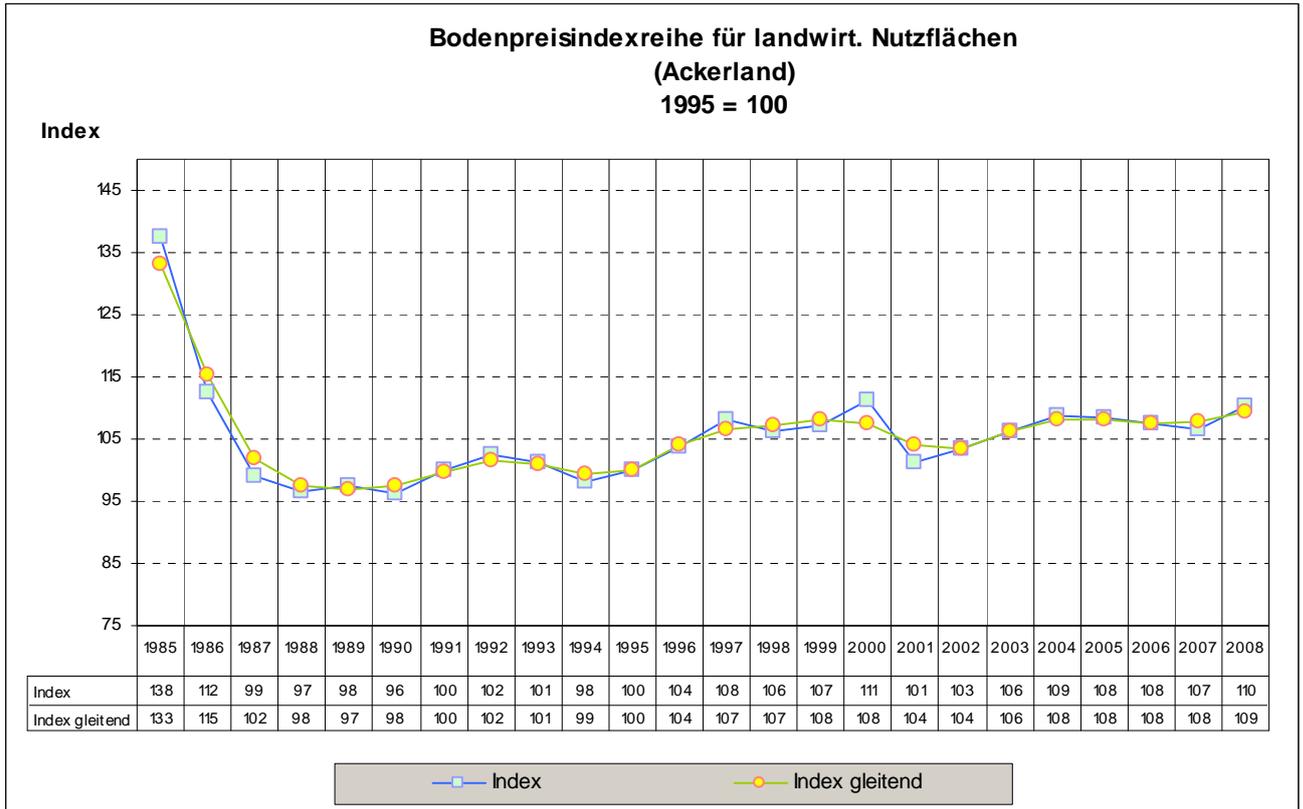
Für die Ermittlung von Grundstückswerten kommen das **Sachwertverfahren**, das **Ertragswertverfahren** und das **Vergleichswertverfahren** zur Anwendung. Für alle Verfahren ist die Ableitung und Anwendung dieser Daten erforderlich.

### 9.1 Bodenpreisindexreihen

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



## 9.1.2 Bodenpreisindexreihe für Ackerland (auf der Basis der Kaufpreise)



## 9.2 Umrechnungskoeffizienten

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

### 9.2.1 Umrechnungskoeffizienten für Wohnbauland

Anpassungsfaktoren für Abweichungen der Grundstücksgröße gegenüber dem Bodenrichtwertgrundstück durch	
a) hohe bauliche Ausnutzung (z.B. Reihen- oder Doppelhausbebauung)	
b) geringe bauliche Ausnutzung durch Überschreitung der ortsüblichen Bautiefe	
Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	Faktor
<b>200</b>	<b>1,15</b>
<b>350</b>	<b>1,10</b>
<b>500</b>	<b>1,05</b>
<b>650</b>	<b>1,00</b>
<b>800</b>	<b>0,90</b>
<b>950</b>	<b>0,80</b>
<b>1.100</b>	<b>0,73</b>

#### Beispiele:

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

Wertermittlung:

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

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

Wertermittlung:

$$350 \text{ m}^2 \times 125 \text{ €/m}^2 \times 1,10 = \mathbf{48.125 \text{ €}}$$

## 9.2.2 Umrechnungskoeffizienten für Ackerland

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

Umrechnungskoeffizienten für Ackerlandwerte (§ 10 WertV)			
Grundstücksfläche* (m <sup>2</sup> )	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 m<sup>2</sup>) ab, so ist bei größeren Flächen der Korrekturfaktor anzubringen, um den Bodenwert zu ermitteln.

Bei Grundstücksflächen unter 10.000 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	- Ackerzahl	32
Richtwertgrundstück:	10.000 m <sup>2</sup>	- Ackerzahl	<u>40</u>
Differenz			- 8
Richtwert:	2,00 €/m <sup>2</sup>		

### Wertermittlung

Bodenwert: 2,00 €/m<sup>2</sup> x 1,02 x 0,952 = **1,94 €/m<sup>2</sup>**

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. Liegenschaftszinssätze unterliegen 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, 4 und 5 aus eigenen Auswertungen):

<b>Liegenschaftszinssätze</b> <b>(§ 11 Abs. 2 WertV)</b>		
	<b>Objekt</b>	<b>%</b>
<b>1</b>	<b>freistehende Einfamilienhäuser und Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung Baujahre 1960 - 2005</b>	<b>3,25 ± 0,5</b>
<b>2</b>	<b>Doppelhaushälften, Reihenhäuser</b>	<b>3,45 ± 0,3</b>
<b>3</b>	<b>freistehende Zwei- u. Dreifamilienhäuser Baujahre 1960 - 2005</b>	<b>4,00 ± 0,5</b>
<b>4</b>	<b>Mehrfamilienhäuser</b>	<b>5,25 ± 0,5</b>
<b>5</b>	<b>Eigentumswohnungen</b>	
	- <b>Erstverkauf</b>	<b>3,00 ± 0,5</b>
	- <b>Weiterverkauf</b>	<b>4,25 ± 0,5</b>
<b>6</b>	<b>gewerblich genutzte Objekte</b>	<b>6,0 - 8,0</b>

Der Berechnung der Liegenschaftszinssätze wurden im wesentlichen Mietansätze der Mietwertübersicht 01.01.2009 (Ziffer 11 des Marktberichtes) und Bewirtschaftungskosten nach der II. Berechnungsverordnung zugrunde gelegt. Es wurde ein altersgemäßer durchschnittlicher Zustand unterstellt.

## 9.4 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

### 9.4.1 Gebädefaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

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

<b>Gebädefaktoren* (§ 12 Abs. 2 WertV)</b>						
<b>für gebrauchte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</b>						
<b>Baujahre</b>	<b>€/m<sup>2</sup> BGF</b>			<b>€/m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>		
	<b>270 m<sup>2</sup></b>	<b>350 m<sup>2</sup></b>	<b>420 m<sup>2</sup></b>	<b>130 m<sup>2</sup></b>	<b>165 m<sup>2</sup></b>	<b>200 m<sup>2</sup></b>
<b>1960</b>	<b>220</b>	<b>175</b>	<b>140</b>	<b>480</b>	<b>385</b>	<b>285</b>
<b>1965</b>	<b>250</b>	<b>210</b>	<b>175</b>	<b>555</b>	<b>460</b>	<b>360</b>
<b>1970</b>	<b>285</b>	<b>245</b>	<b>205</b>	<b>630</b>	<b>535</b>	<b>435</b>
<b>1975</b>	<b>320</b>	<b>280</b>	<b>240</b>	<b>705</b>	<b>610</b>	<b>510</b>
<b>1980</b>	<b>355</b>	<b>315</b>	<b>275</b>	<b>780</b>	<b>685</b>	<b>585</b>
<b>1985</b>	<b>390</b>	<b>345</b>	<b>310</b>	<b>855</b>	<b>755</b>	<b>660</b>
<b>1990</b>	<b>425</b>	<b>380</b>	<b>345</b>	<b>930</b>	<b>830</b>	<b>735</b>
<b>1995</b>	<b>460</b>	<b>415</b>	<b>380</b>	<b>1.005</b>	<b>905</b>	<b>810</b>
<b>2000</b>	<b>495</b>	<b>450</b>	<b>415</b>	<b>1.080</b>	<b>980</b>	<b>885</b>
<b>2005</b>	<b>525</b>	<b>485</b>	<b>450</b>	<b>1.155</b>	<b>1.055</b>	<b>960</b>

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

#### **Beispiel:**

Bewertungsobjekt	:	Freistehendes Einfamilienhaus
Baujahr	:	1975
BGF	:	350 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	:	165 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	:	650 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert	:	125 €/m <sup>2</sup> (erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei)

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

$$350 \text{ m}^2 \times 280 \text{ €/m}^2 + 650 \text{ m}^2 \times 125 \text{ €/m}^2 = 179.250 \text{ € oder}$$

$$165 \text{ m}^2 \times 610 \text{ €/m}^2 + 650 \text{ m}^2 \times 125 \text{ €/m}^2 = 181.900 \text{ €}$$

### 9.4.2 Gebäudefaktoren für gebrauchte Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Gebäudefaktoren* (§ 12 Abs. 2 WertV) für <b>gebrauchte</b> Doppelhaushälften und Reihenhäuser (Zweitverkauf) in Euro / m <sup>2</sup> Bruttogrundfläche bzw. Wohnfläche						
Alter	€/m <sup>2</sup> BGF			€/m <sup>2</sup> Wohnfläche		
	230 m <sup>2</sup>	265 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>	125 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>
5 Jahre	580	515	450	1.225	1.115	1.005
10 Jahre	565	500	435	1.180	1.065	955
15 Jahre	550	485	420	1.130	1.020	910
20 Jahre	535	470	405	1.085	975	865
25 Jahre	520	455	390	1.040	930	815
30 Jahre	505	440	375	990	880	770

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

**Beispiel:**

Bewertungsobjekt	:	Doppelhaushälfte
Alter	:	15
BGF	:	300 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	:	140 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	:	350 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert	:	125 €/m <sup>2</sup> (erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei)

**Wertermittlung (Verkehrswert):**

300 m<sup>2</sup> x 420 €/m<sup>2</sup> + 350 m<sup>2</sup> x 125 €/m<sup>2</sup> = 169.750 € oder  
 140 m<sup>2</sup> x 910 €/m<sup>2</sup> + 350 m<sup>2</sup> x 125 €/m<sup>2</sup> = 171.150 €

### 9.4.3 Gebäudefaktoren für Eigentumswohnungen

Gebäudefaktoren* (§ 12 Abs. 2 WertV) für Eigentumswohnungen in €/m <sup>2</sup> - Wohnungsgröße 75 m <sup>2</sup> (einschl. Außenstellplatz u. Bodenwertanteil) -						
Alter	Neubau	5 Jahre	10 Jahre	15 Jahre	20 Jahre	25 Jahre
<b>Lage - Kernbereich</b>						
<b>Bad Lippspringe</b>	1.890	1.270	1.205	1.140	1.070	1.000
<b>Delbrück, Hövelhof, Salzkotten</b>	1.580	1.190	1.140	1.090	1.040	990

\* 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. 62 m<sup>2</sup> (54 bis 97 m<sup>2</sup>) liegt der Erstverkauf bei **rd. 2.125 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche** (einschließl. Außenstellplatz und Bodenwertanteil).

#### 9.4.4 Ertragsfaktor für freistehende Einfamilienhäuser

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 Einfamilienhäuser ab Baujahr 1960 ermittelt:

Ertragsfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser Baujahre 1960 - 2005	
Alter	Faktor
5 Jahre	24,5 ± 2,5
10 Jahre	24,0 ± 2,5
15 Jahre	23,5 ± 2,5
20 Jahre	23,0 ± 2,5
25 Jahre	22,5 ± 2,5
30 Jahre	22,0 ± 2,5
35 Jahre	21,5 ± 2,5

Für **Zweifamilienhäuser** wurden Ertragsfaktoren zwischen 18,0 (Alter 35 Jahre) und 19,5 (Alter 5 Jahre) ermittelt.

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 €

Alter: 10 Jahre

Verkehrswert:  $650 \text{ €} \times 12 \times 24,0 = 187.200 \text{ €}$

#### 9.5 Marktanpassungsfaktoren für gebrauchte freistehende Einfamilienhäuser

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 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 Marktanpassungsfaktor bezeichnet. Die Höhe des Marktanpassungsfaktors ist im wesentlichen abhängig von der Höhe des Sachwertes und vom Lagewert (Bodenwert).

<b>Marktanpassungsfaktoren</b>							
<b>zur Ableitung des Verkehrswertes vom Sachwert (§ 7 Abs. 1 WertV)</b>							
<b>für gebrauchte freistehende Einfamilienhäuser und</b>							
<b>Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung (Baujahre 1960 - 2006)</b>							
freistehend, mit ein oder zwei Garagen, unterkellert, Gesamtnutzungsdauer <b>90 Jahre</b>							
<b>Sachwert</b> inkl. Bodenwert in €	<b>Lagewert</b> (Bodenwert in €/m <sup>2</sup> - inkl. Erschließungskosten u. Kanalanschlussbeitrag) Grundstücksgröße 400 m <sup>2</sup> - 900 m <sup>2</sup>						
	50	75	100	125	150	175	200
150.000	0,68	0,69	0,71	0,72	0,73		
175.000	0,67	0,68	0,69	0,71	0,72	0,73	
200.000	0,66	0,67	0,68	0,69	0,70	0,72	0,73
225.000	0,64	0,65	0,66	0,68	0,69	0,70	0,71
250.000	0,63	0,64	0,65	0,66	0,67	0,68	0,70
275.000	0,62	0,63	0,64	0,65	0,66	0,67	0,68
300.000		0,61	0,62	0,63	0,64	0,65	0,66
325.000			0,61	0,62	0,63	0,64	0,65
350.000				0,60	0,61	0,62	0,63
375.000					0,60	0,61	0,61
400.000					0,58	0,59	0,60

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

Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre: Anpassungsfaktor / Korrektur + 0,01 (Gebäudealter bis 10 Jahre) bis + 0,03 (Gebäudealter 30 – 40 Jahre)

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

**Beispiel:**

Sachwert inkl. Bodenwert	: 250.000 €	: 225.000 €
Lagewert (Bodenrichtwert)	: 175 €/m <sup>2</sup>	: 125 €/m <sup>2</sup>
Gesamtnutzungsdauer	: 90 Jahre	: 80 Jahre
Marktanpassungsfaktor	: 0,69	: 0,68 (+ 0,02) = 0,70
Marktanpassungsabschlag	: 31 %	: 30 %

marktangepasster Sachwert  
250.000 € x 0,69 = 172.500 €

marktangepasster Sachwert  
225.000 € x 0,70 = 157.500 €

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**

**( Spanne 40 – 60 % )**

**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

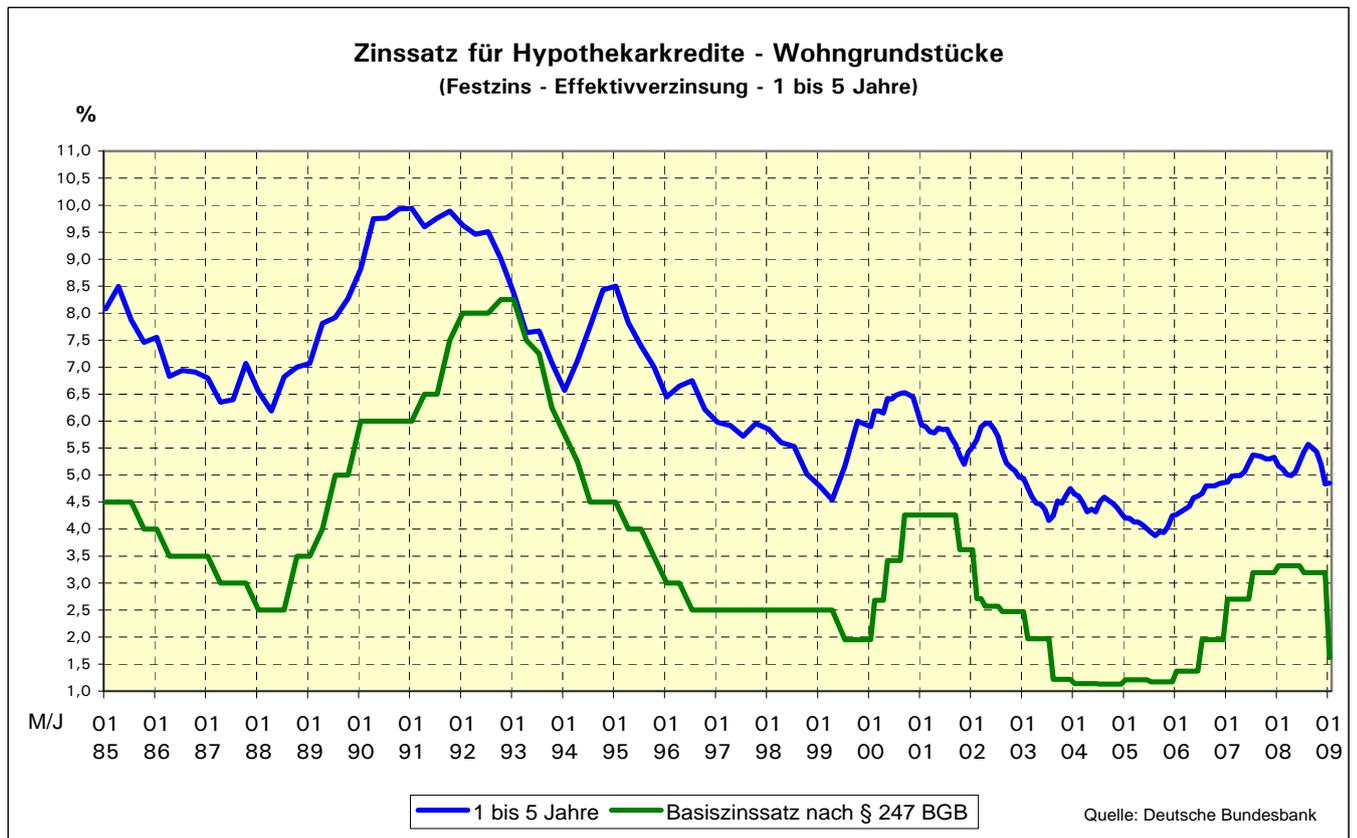
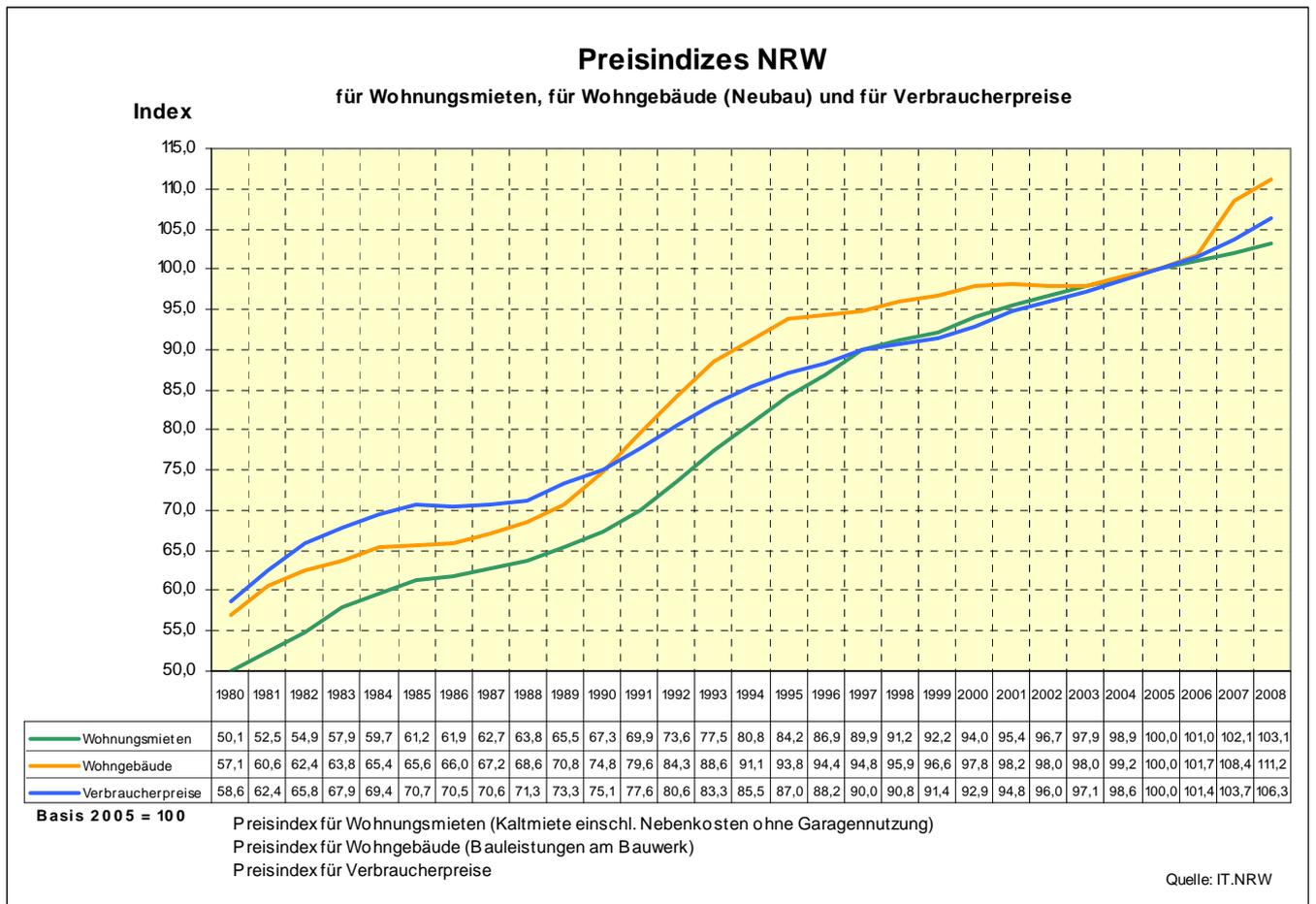
- **Entwicklung der Einwohnerzahlen im Kreis Paderborn (ohne Stadt Paderborn)**
- **Entwicklung der Anzahl der Kaufverträge im Kreis Paderborn (ohne Stadt Paderborn).**

Hieraus ist für das Jahr **2008** gegenüber dem Vorjahr erkennbar

ein **Veränderung** der

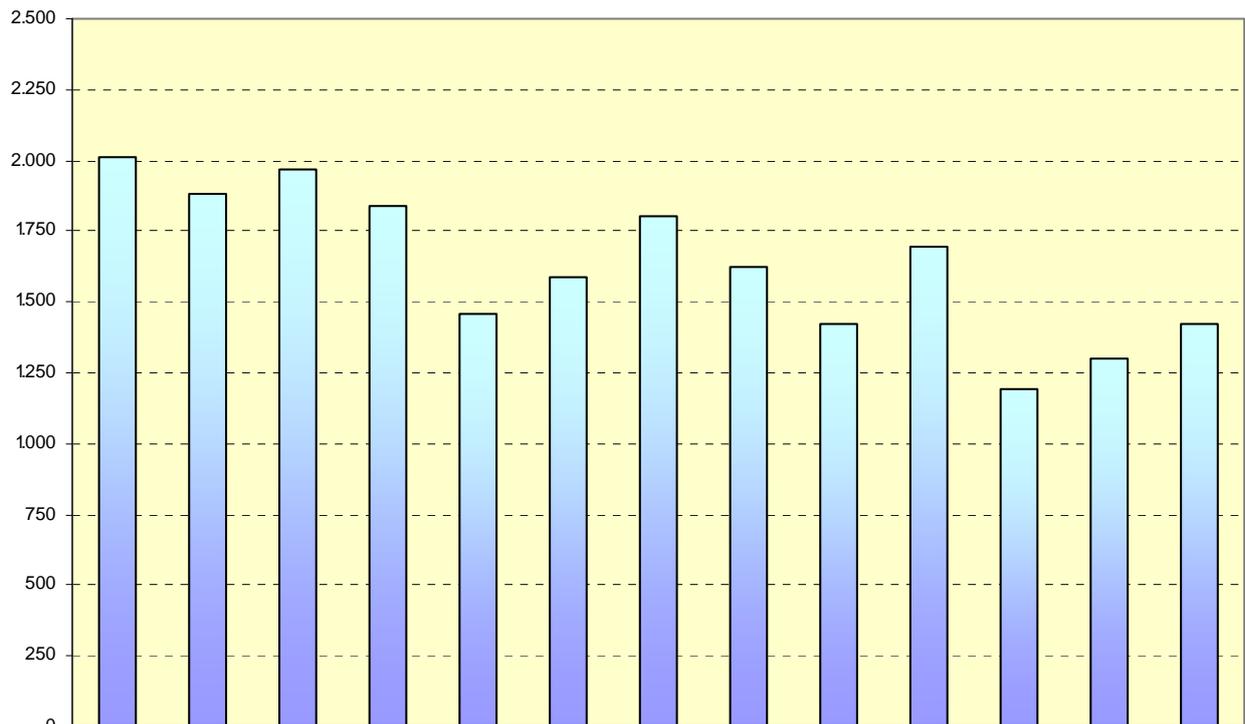
⇒ <b>Baukosten NRW um</b>	<b>+ 2,6 %</b>
⇒ <b>Wohnungsmieten NRW um</b>	<b>+ 1,0 %</b>
⇒ <b>Verbraucherpreise NRW um</b>	<b>+ 2,9 %</b>
⇒ <b>Einwohnerzahl Kreis PB (ohne Stadt) um</b>	<b>- 0,5 %</b>
⇒ <b>Kaufverträge Kreis PB (ohne Stadt) um</b>	<b>+ 9,8 %</b>
bei	
⇒ <b>im Durchschnitt gleichbleibenden Zinsniveau für Hypothekarkredite</b>	<b>∅ 5,0 %.</b>

**Hinweis:** Die Wohnungsmieten im Kreis Paderborn (ohne Stadt Paderborn) sind entgegen dem Landesindex geringfügig gesunken.



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

Anzahl



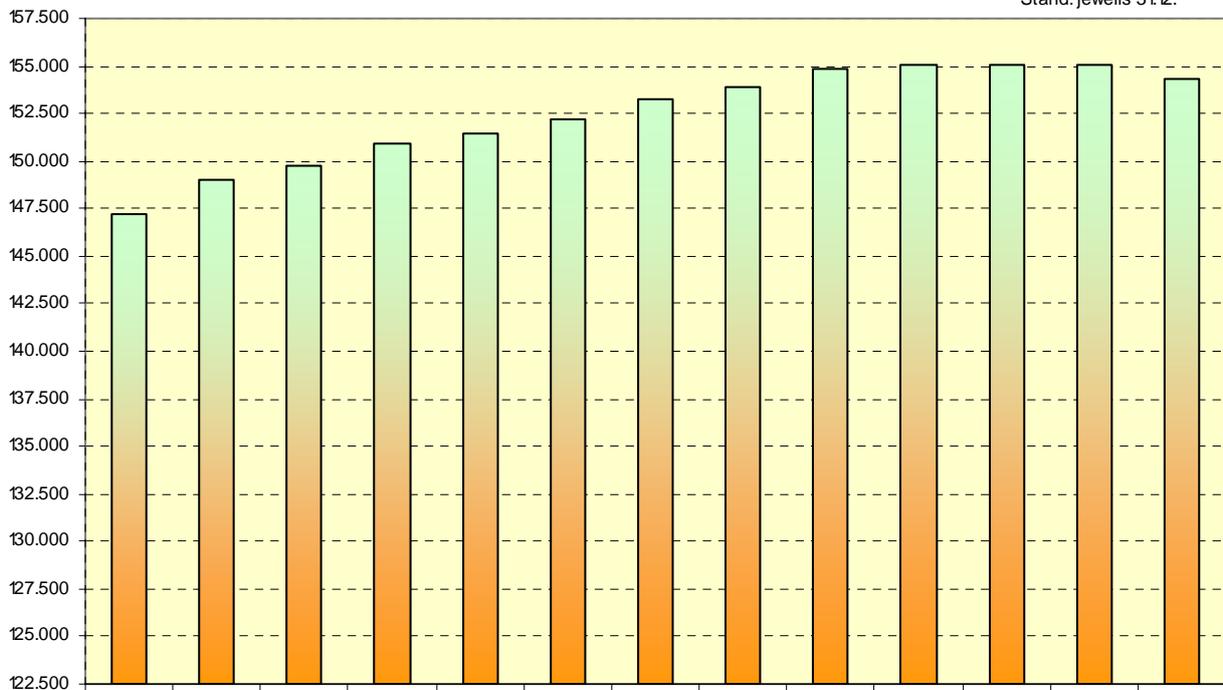
■ Kaufverträge

1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
2.012	1.885	1.966	1.838	1.459	1.589	1.803	1.627	1.424	1.692	1.196	1.298	1.425

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

Einwohner

Stand: jeweils 31.12.



■ Einwohner

1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
147.250	149.034	149.755	150.895	151.408	152.216	153.282	153.870	154.868	155.092	155.104	155.029	154.282

Quelle: Städte u. Gemeinden

<b>Einwohner und Flächengrößen der Städte und Gemeinden im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn</b>			
Stadt / Gemeinde	Einwohner - Hauptwohnsitz - (Stand 31.12.2008) (Quelle: Städte, Gemeinden)	Veränderung gegenüber 2007 in %	Flächengröße in km <sup>2</sup>
Altenbeken	9.515	- 0,8	76,23
Bad Lippspringe	15.226	- 0,8	50,96
Bad Wünnenberg	12.390	- 1,1	161,28
Borchen	13.539	+ 0,3	77,17
Büren	21.999	- 1,2	170,87
Delbrück	30.020	- 0,2	157,27
Hövelhof	15.771	+ 0,1	70,73
Lichtenau	11.003	- 0,9	192,33
Salzkotten	24.819	- 0,1	109,60
<b>Summen</b>	<b>154.282</b>	<b>- 0,5</b>	<b>1.066,4</b>

Für den Bereich der Stadt Paderborn (142.537 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 01.01.2009

Stadt/ Gemeinde	Mietwerte (Nettokaltmiete) in €/ m <sup>2</sup> Wohnfläche in den Kernorten (mittlere Wohnlage)					
	Baujahr bzw. Jahr der Vollmodernisierung					Neubau (Erstbezug)
	bis 1969*	1970 – 1979	1980 - 1989	1990 - 1999	2000 - 2006	
Altenbeken	3,50	3,80	4,10	4,40	4,50	4,45
Bad Lippspringe	4,30	4,60	4,90	5,20	5,30	5,25
Bad Wünnenberg	3,45	3,75	4,05	4,35	4,45	4,40
Borchen	4,10	4,40	4,70	5,00	5,10	5,05
Büren	3,70	4,00	4,30	4,60	4,70	4,65
Delbrück	4,30	4,60	4,90	5,20	5,30	5,25
Hövelhof	4,30	4,60	4,90	5,20	5,30	5,25
Lichtenau	3,20	3,50	3,80	4,10	4,20	4,15
Salzkotten	4,15	4,45	4,75	5,05	5,15	5,10

\* = Zustand bei durchschnittlicher Instandhaltung (z.B. Zentralheizung, Fenster mit Isolierverglasung), aber keine neuzeitlichen Dämmmaßnahmen der Außenhaut.

Bei geringer Instandhaltung sind Abschläge bis zu 1,00 €/m<sup>2</sup> zu berücksichtigen.

In den Stadt- bzw. Ortsteilen sind Lageabschläge von 0,00 €/m<sup>2</sup> bis 1,00 €/m<sup>2</sup> angemessen.

Die angegebenen Werte in €/m<sup>2</sup> sind Mittelwerte. Abweichungen vom Mittelwert in Bezug auf Lage und Ausstattung innerhalb der Kernstädte bzw. Stadt- und Ortsteile sind durch Zu- oder Abschläge von bis zu 0,50 €/m<sup>2</sup> zu berücksichtigen.

Beispiel: Lage: Büren, <b>gute</b> Wohnlage (Baujahr 1985) Mietwert: 4,30 €/m <sup>2</sup> (mittlere Wohnlage) Zuschlag: + 0,40 €/m <sup>2</sup> (Wohnlage- u. Ausstattung) Mietwert: 4,70 €/m <sup>2</sup>	Beispiel: Lage: Büren, Stadtteil, <b>mäßige</b> Wohnlage (Baujahr 1995) Mietwert: 4,60 €/m <sup>2</sup> (Kernstadt, mittl. Wohnlage) Lageabschlag: - 0,60 €/m <sup>2</sup> Stadtteil / Kernstadt Abschlag: - 0,25 €/m <sup>2</sup> (Wohnlage- u. Ausstattung) Mietwert: 3,75 €/m <sup>2</sup>
---	--

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Paderborn hat die vorstehende Mietwertübersicht (Stand: **01.01.2009**) 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 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 25 €/Monat bis 30 €/Monat** und für **Stellplätze / Carports bis 15 €/Monat.**
- Die Mietwertübersicht gilt für Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern mit einer **Wohnfläche von 60 m<sup>2</sup> bis 90 m<sup>2</sup>**. Bei Mietwohnungen mit einer **Wohnfläche von 40 m<sup>2</sup> bis 60 m<sup>2</sup> ist ein Zuschlag bis 15 %**, bei Wohnungen mit einer **Wohnfläche von mehr als 90 m<sup>2</sup> bis etwa 130 m<sup>2</sup> ein Abschlag bis 8 %** angemessen.  
Die Mietwertübersicht gilt in den Kernorten auch für **Einfamilienhäuser mit einer Wohnfläche von 110 m<sup>2</sup> bis 150 m<sup>2</sup>.**

- Der angegebene Wert gibt den normalen Standard einer **abgeschlossenen Wohnung** in der jeweiligen Kategorie wieder (durchschnittlich ausgestattete Wohnung mit 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

<b>Altenbeken</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>			<b>Bad Lippspringe</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>		
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

<b>Bad Wünnenberg</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>			<b>Borchen</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>		
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

<b>Büren</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>			<b>Delbrück</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>		
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

<b>Hövelhof</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>			<b>Lichtenau</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>		
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

<b>Salzkotten</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>		
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.handwerk-bielefeld.de/INFO/Mietpreis.pdf](http://www.handwerk-bielefeld.de/INFO/Mietpreis.pdf)

**12. Weitere Informationen****12.1 Angebot an kommunalem Wohnbauland im Jahre 2009 (Stand 01.01.2009)**

Nach Mitteilung der Städte und Gemeinden kann im Jahre **2009 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 <sup>2</sup>
<b>Altenbeken</b>	<i>insgesamt</i>	<i>ca. 30</i>	
- Altenbeken	Drillers Wiese I	5	80,00
- Altenbeken	Drillers Wiese I	11	90,00
- Altenbeken	Drillers Wiese I	1	95,00
- Buke	Auf dem Brande II	6	25,00 *
- Buke	Am Brandholz	1 - 2	75,00
<b>Bad Wünnenberg</b>	<i>insgesamt</i>	<i>ca. 19</i>	
- Bad Wünnenberg		2	46,67
- Bleiwäsche		1	35,15
- Fürstenberg		1	56,57
- Haaren		1	45,62
- Helmern		12	43,90
- Leiberg		2	49,64
<b>Borchen</b>	<i>insgesamt</i>	<i>ca. 41</i>	
- Alfen	Tudorfer Straße	16	87,86
- Dörenhagen	Sonnenbergstraße	5	81,24
- Etteln	Kussmanns Berg	5	100,65
- Etteln	Schöne Aussicht	1	102,50
- Nordborchen	Am Kirchpade I	1	116,38
- Nordborchen	Am Kirchpade II A	13	123,05
<b>Büren</b>	<i>insgesamt</i>	<i>ca. 79</i>	
- Büren	Domentalsweg (II., III., IV Erw.)	2	51,50
- Büren	Domentalsweg (V.)	5	73,50
- Ahden	Auf dem Zickelberge	11	55,00
- Harth	Harthfeld (II. Erw.)	6	29,50
- Hegensdorf	Hanlieth (II. Erw.)	10	34,00
- Siddinghausen	Brüggengärten	1	44,00
- Steinhausen	Oberfeld	7	64,00

\*= Kaufpreis ohne Vermessungs- und Erschließungskosten

Stadt / Gemeinde	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	Kaufpreis €/m <sup>2</sup>
- Weine	Weiner Feld	13	60,00
- Weiberg	Maibaum (II. Erw.)	5	28,50
- Wewelsburg	Vor'm Hagen	1	52,00
- Wewelsburg	Niedernhagen (III. Bauabschnitt)	15	64,00
- Wewelsburg	Niedernhagen (II. Bauabschnitt)	3	64,50
<b>Delbrück</b>	<i>insgesamt</i>	<i>ca. 57</i>	
- Anreppen		<i>ca. 10</i>	<i>ca. 38,00</i>
- Bentfeld		<i>3</i>	<i>ca. 46,00</i>
- Boke		<i>ca. 12</i>	<i>ca. 45,00</i>
- Hagen		<i>ca. 25</i>	<i>ca. 43,00</i>
- Lippling		<i>5</i>	<i>ca. 43,00</i>
- Westenholz		<i>ca. 2</i>	<i>ca. 45,00</i>
<b>Hövelhof</b>	<i>insgesamt</i>	<i>ca. 30</i>	
- Hövelhof	Baugebiet Grüner Weg Ost	<i>ca. 20</i>	<i>ca. 115,00</i>
- Riege		<i>ca. 5</i>	<i>ca. 80,00</i>
- Espeln		<i>ca. 5</i>	<i>k.A.</i>
<b>Lichtenau</b>	<i>insgesamt</i>	<i>ca. 74</i>	
- Asseln		<i>8</i>	<i>47,13</i>
- Blankenrode	Forstberg	<i>1</i>	<i>50,55</i>
- Ebbinghausen	Im Niederefeld	<i>7</i>	<i>36,07</i>
- Grundsteinheim	Auf dem Kleefeld II	<i>3</i>	<i>50,54</i>
- Hakenberg	Buchenweg	<i>4</i>	<i>46,12</i>
- Henglarn	Kapellenstraße	<i>2</i>	<i>45,79</i>
- Herbram	Reichenfeld	<i>1</i>	<i>42,48</i>
- Herbram	Sandheide	<i>5</i>	<i>53,10</i>
- Herbram-Wald		<i>4</i>	<i>66,55</i>
- Holtheim	Am Südhang	<i>1</i>	<i>48,79</i>
- Holtheim	Amerunger Straße	<i>4</i>	<i>52,65</i>
- Husen	In den Ellern II	<i>1</i>	<i>55,70</i>
- Iggenhausen	Grevental Süd	<i>3</i>	<i>44,66</i>
- Kleinenberg	Im Bohme, West	<i>17</i>	<i>50,71</i>
- Lichtenau	Markus Linde I	<i>2</i>	<i>54,40</i>
- Lichtenau	Markus Linde II	<i>11</i>	<i>60,57</i>

\* = Kaufpreis ohne Vermessungs- und Erschließungskosten

Stadt / Gemeinde	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	Kaufpreis €/m <sup>2</sup>
<b>Salzkotten</b>	<i>insgesamt</i>	ca. <b>103</b>	
- Mantinghausen	Hohlwegskamp 1. BA	16	45,08
- Niederntudorf	Auf dem Kesberge 1. BA	7	57,58
- Schwelle	Holser Bruch	8	52,08
- Salzkotten-Kern	Dreckburg-Süd 1./2 BA	2	i.M. 111,21
	Dreckburg-Süd 3. BA	39	111,79
- Thüle	Kuhbaumgärten	ca. 30	k.A.
- Verlar	Auf dem Howe (Erw.)	1	47,58

\* = Kaufpreis ohne Vermessungs- und Erschließungskosten

Alle vorstehenden Angaben, insbesondere die Preisangaben, sind unverbindlich.

Damit stellen die Städte und Gemeinden insgesamt ca. 433 Baugrundstücke im Jahre 2009 zur Verfügung (2008: 332).

Die Stadt Bad Lippspringe hat im Jahre 2009 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 €	(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](http://www.kreis-paderborn.de/gutachterausschuss) und [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)

abgerufen werden.

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

### 12.4 **Grundstücksmarkt in der Stadt Paderborn**

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

[www8.paderborn.de/gutachterausschuss](http://www8.paderborn.de/gutachterausschuss) und [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)

erhältlich.

### 12.5 **Überregionaler Grundstücksmarktbericht**

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

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

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

erhältlich.

## 12.6 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](http://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) Wolfgang Drücker

Stellvertreter:

Dipl.-Finanzwirt (FH) Hans-Jürgen Sellmann